

VASTGOEDRAPPORT 2013

Groningen | Assen



VASTGOEDrapport
 groningen | assen







Voorwoord

Het is het bestuur van de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen een genoegen om het 9de Vastgoedrapport aan u te mogen presenteren.

De Stichting heeft met haar rapport en symposium als doelstelling een platform te zijn voor de uitwisseling van vastgoedkennis. Wij hopen zo bij te dragen aan het verhogen van de transparantie en het bevorderen van professionalisme in de noordelijke vastgoedmarkt.

Waardering geldt in het bijzonder voor de studenten Marije Deuring en Edwin Dekker van de faculteit Bedrijfskunde, afdeling Vastgoed en Makelaardij van de Hanzehogeschool Groningen: zij hebben het afgelopen jaar hard gewerkt aan hun afstudeeronderzoek dat ten grondslag ligt aan dit rapport en de uitwerking daarvan. Speciale dank gaat uit naar Troostwijk Taxaties B.V. die hiervoor twee stageplekken ter beschikking heeft gesteld. Uiteraard willen we ook dankzeggen aan onze founders en sponsors! Dankzij hun steun aan de Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen is het mogelijk u dit onderzoeksrapport aan te bieden.

Als rode draad van het rapport en het symposium is dit jaar gekozen voor het thema “Kansen”. Het rapport is enerzijds een terugblik op de trends in de diverse vastgoeddeelmarkten over het jaar 2012, met een extra uitwerking van de deelmarkten wonen en retail. Anderzijds biedt de rapportage per deelmarkt een nadere beschouwing welke kansen de huidige marktontwikkelingen bieden of kunnen bieden.

Tijdens het symposium laten wij ondernemers in de vastgoedsector aan het woord die juist in deze tijden kansen zien om nieuwe ondernemingen te starten en hier aantoonbaar succesvol in zijn. Tevens blikken we tijdens het symposium terug op de inspirerende en creatieve ideeën van de deelnemers aan onze prijsvraag, met als onderwerp de herbestemming van het KPN-kantoor aan de Reitemakersrijke te Groningen.

De Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen hoopt dat deze perspectieven en ideeën voor u als lezer van het rapport en bezoeker van het symposium een bron van inspiratie zijn. Inspiratie, die leidt tot nieuwe initiatieven en zorgt voor een extra impuls voor de nog immer in zwaar weer verkerende vastgoedmarkt.

Ralph Steenbergen

Voorzitter Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen
september 2013



COLOFON

Vastgoedrapport Groningen|Assen 2013 is een uitgave van Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen

Onderzoek & rapportage: Edwin Dekker & Marije Deuring, afstudeeropdracht Vastgoed & Makelaardij Hanzehogeschool Groningen

Tekst maatschappelijk vastgoed: mr. D. Kootstra MScRE, RMT/RT en ing. J. Veuger MRE FRICS, Hanzehogeschool Groningen

mmv Wilbert Dekker, Celine Dolting, Dirk-Jan Jansen, Wilanka Prins, Janine van der Veen en Iris de Vos

Tekst prijsvraag: Annette Jonkhoff

Begeleiding: Troostwijk Taxaties B.V.

Eindredactie: Annette Jonkhoff

Ontwerp: 212 Fahrenheit // concept & design

Fotografie: Marije Deuring, Koos Boertjens en Jan Buwalda,

Impressie Groninger Forum: ontwerp NLArchitects, bron Gemeente Groningen

PR: Joyce Dekker

Overname van teksten en cijfermateriaal is alleen toegestaan met volledige bronvermelding. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, doch met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

STICHTING VASTGOEDRAPPORTAGE REGIO GRONINGEN | ASSEN

Postbus 1105

9701 BC Groningen

vastgoedrapport@gmail.com

www.vastgoedrapport.nl

September 2013

Inhoudsopgave

SAMENVATTING 9

1. SOCIAAL-ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN 13

1.1 Economie	14
1.1.1 Nederlandse economie kromp met 1% in 2012	14
1.1.2 Groei van in- en uitvoer in 2012	14
1.1.3 Consumentenvertrouwen historisch laag	15
1.2 Arbeidsmarkt	15
1.2.1 Werkloosheid in Regio Groningen-Assen afgenomen in 2012	15
1.2.2 Werkgelegenheid in 2012 afgenomen in Regio Groningen-Assen	16
1.2.3 Lichte stijging aantal bedrijven in Regio Groningen-Assen	17
1.2.4 Aantal faillissementen in 2012 gestegen met bijna 30%	17
1.3 Bevolking	18
1.3.1 De bevolking groeit	18
1.3.2 Groei aantal 65-plussers	18
1.4 Aandeel eenpersoonshuishoudens blijft groeien	19
1.5 Verhuizingen Regio Groningen-Assen	20
1.6 Kansen door veranderingen in de bevolkingssamenstelling	20

2. INFRASTRUCTUUR 23

2.1 Bereikbaarheidsstrategie Regio Groningen-Assen	24
2.1.1 HOV-bus inframaatregelen	24
2.1.2 P+R en busknooppunten	24
2.1.3 Regionaal spoor	24
2.1.4 Fiets	24
2.1.5 Mobiliteits- en verkeersmanagement	25
2.2 Ringweg Groningen	25
2.3 FlorijnAs Assen	25
2.4 Baanverlenging Groningen Airport Eelde inmiddels afgerond	25
2.5 Toevoeging parkeerlocaties in binnenstad Assen en Groningen	26
2.6 Aanleg nieuwe vaarverbindingen	26

3. WONINGMARKT 27

3.1 Prijzen van koopwoningen dalen	28
3.2 Aantal transacties bestaande markt	28
3.3 Aanbod versus transacties in de regio	29
3.4 Verkooptijd van een woning in Groningen onder het gemiddelde	30
3.5 Woningvoorraad Regio Groningen-Assen verschilt sterk per gemeente	30
3.6 Halvering verleende vergunningen nieuwbouw	30
3.7 Lichte toename voorraad sociale huurwoningen	33
3.8 Prijzen dalen in de vrije huursector	33
3.9 Veranderingen in de huursector	34
3.10 Geplande woningaantallen realistischer	34
3.11 Aardbevingen	34
3.12 Regeerakkoord	34
3.13 Kansen	35
3.13.1 BOUWJONG!	35
3.13.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	35
3.13.3 Huurmogelijkheden in de markt	36
3.13.4 Koopmogelijkheden in de markt	36
3.13.5 Herbestemmen naar woning	37
3.13.6 Nieuwbouw	37
3.14 Verdieping 'Verduurzaming van de woningbouw wordt actueler'	38

4. WINKELMARKT 41

4.1 Omzet detailhandel daalt in 2012	42
4.2 Meer winkelruimte opgenomen in Regio Groningen-Assen in 2012	43
4.3 Impact van leegstand vooral in aanloopstraten zichtbaar	43
4.4 Consumentengedrag is veranderd	44
4.5 Invloed van internet groter	44
4.6 Kansen	44
4.6.1 Maak winkelcentra mobiel	44
4.6.2 Winkelen als recreatie	46

4.6.3 Samenwerking winkels	46
4.6.4 Aanpak leegstand wel degelijk mogelijk	46
4.6.5 Verandering in huurcontracten	47
4.6.6. Tegengaan internetaankopen met koeriersdienst	47
4.7 Verdieping 'Mega supermarkten blijven tot de markt toetreden'	48

5. KANTORENMARKT	51
5.1 Leegstandsproblematiek neemt landelijk ernstige vormen aan	52
5.2 Leegstandsproblematiek speelt in de regio minder ernstig	52
5.2.1 Situatie in de regio minder zorgwekkend	52
5.2.2 Ondanks de situatie op de kantorenmarkt toch nieuwbouw in de regio	52
5.2.3 Huurprijzen staan onder druk	53
5.3 Grote variatie in de regionale kantorenmarkt	53
5.4 Kansen	54
5.4.1 Vraag naar kantoorruimte verandert sterk	54
5.4.2 Herbestemming ontwikkelt zich verder in de regio	54
5.4.3 Ruilverkaveling kan de oplossing worden in de toekomst	54
5.4.4 Flexibiliteit in bestemmingsplannen behoort tot de mogelijkheden	55
5.4.5 Sloop is een oplossing via kantorenfonds	55

6. BEDRIJFSRUIMTE- EN BEDRIJVENTERREINENMARKT	57
6.1 Gronduitgifte realistischer in Regio Groningen-Assen	58
6.2 Aanbod bedrijfsruimte stijgt verder door	58
6.3 De huurprijzen zijn vrijwel gestabiliseerd	60
6.4 Verhuisbewegingen in Regio Groningen-Assen zijn beperkt	60
6.5 Uniek instemmingsmodel Regio Groningen-Assen	61
6.6 Structuur in de regio versterkt de bedrijfsruimtemarkt	61
6.7 Werkgelegenheid per sector verschilt sterk	61
6.8 Kansen	62
6.8.1 Verduurzaming bedrijventerreinen	62
6.8.2 Verdien capaciteiten om de bedrijfsruimtemarkt te stimuleren	62
6.8.3 Functionele indeling met de focus op midden- en kleinbedrijf	63

7. BELEGGINGSMARKT	65
7.1 Beleggingsvolumes in Nederland en Regio Groningen-Assen verder afgenomen	66
7.2 Direct rendement op de woningmarkt gestegen	67
7.3 Vraag naar toplocaties op de winkelmarkt houdt aan	67
7.4 Aanvangsrendementen op incurante locaties stijgen op de kantorenmarkt	67
7.5 Vraag naar bedrijfsruimte richt zich op moderne logistieke complexen	68
7.6 Vergelijking andere beleggingen	68
7.7 Kansen	69
7.7.1 Beleggers geïnteresseerd in woningbezit corporaties	69
7.7.2 Stationslocaties bieden mogelijkheden	69
7.7.3 Winkelmarkt blijft voor beleggers aantrekkelijk	70
7.7.4 Incentives krijgen andere functie in contract	70
7.7.5 Zorgvastgoed aantrekkelijk	70

PROFESSIONALISERING MAATSCHAPPELIJK VASTGOEDMANAGEMENT BIJ GEMEENTEN	71
---	-----------

PRIJSVRAAG HERBESTEMMING REITEMAKERSRIJGE 13: EEN BRON VAN INSPIRATIE	74
--	-----------

BESTUUR STICHTING VASTGOEDRAPPORTAGE REGIO GRONINGEN-ASSEN	78
---	-----------

BEGRIPPENLIJST	80
-----------------------	-----------



VASTGOEDRAPPORT 2013 Groningen | Assen





Samenvatting

Sociaal-economische ontwikkelingen

De economie laat in 2012 nog geen herstel zien: het jaar is geëindigd in een recessie. Hierdoor blijft het consumentenvertrouwen laag, ook omdat de economie zich naar verwachting pas in 2014 weer enigszins zal herstellen. Ook in Regio Groningen-Assen is de economie met 1% gekrompen in 2012. Daarbij deed de provincie Groningen het relatief het minst slecht, met een krimp van 0,6%. In de provincie Drenthe kromp de economie met 1,4%. Ondanks de economische recessie is de werkloosheid in Regio Groningen-Assen gedaald ten opzichte van 2011 tot een werkloosheidspercentage van 6,5%, vergelijkbaar met het landelijke cijfer. Het aantal faillissementen in de regio is gestegen en de werkgelegenheid is afgenomen. Tegelijk zijn er in Regio Groningen-Assen in 2012 meer bedrijven opgericht dan in 2011.

Wat betreft de samenstelling van de bevolking volgt de regio in grote lijnen de landelijke ontwikkelingen, met een sterke groei van het aantal 65-plussers en het aantal eenpersoonshuishoudens, doelgroepen die kansen bieden voor de woningmarkt.

Infrastructuur

Op het gebied van infrastructuur is een belangrijke ontwikkeling de baanverlenging van Groningen Airport Eelde. Voorjaar 2013 is de verlengde baan in gebruik genomen, met naar verwachting positieve gevolgen voor de economie van de regio. Een tweede majeure ontwikkeling is het stopzetten van de plannen voor de RegioTram in het najaar van 2012. Onder meer vanwege het niet doorgaan van de RegioTram, maar ook gezien de economische situatie heeft Regio Groningen-Assen in het voorjaar van 2013 de Netwerkanalyse geactualiseerd. Onder het motto 'Groningen Bereikbaar' wordt fors geïnvesteerd in bereikbaarheid, met de auto, het OV en de fiets. Voor Groningen zijn nieuwe hoogwaardige openbaarvervoersassen (HOV) opgesteld. In dit programma wordt de busbaan Europaweg aangelegd en wordt de buslijn naar het Zernikecomplex aangepast. De P+R-Haren wordt uitgebreid met 400 plaatsen om aan de grote vraag te blijven voldoen. De treinfrequentie tussen Groningen en Assen en tussen Groningen en Leeuwarden wordt verhoogd. Ook worden populaire fietsroutes aangepast tot een Fietsroute Plus.

Ondertussen zijn de werkzaamheden ter verbetering van de ringweg rond Groningen volop gaande. Alle kruisingen worden ongelijkvloers, om de doorstroming en verkeersveiligheid te verbeteren. Bovendien gaat de inspraak in het Ontwerp TracéBesluit / MER van de Ring Zuid direct na de zomer van 2013 in. In Assen is de FlorijnAs opgesteld. Het belangrijkste project in dit programma is de aanpak van het stationsgebied. Assen wordt voorzien van een vernieuwde stationslocatie, waarbij de doorgaande weg deels ondergronds wordt aangelegd.



Woningmarkt

Er zijn in 2012 veel maatregelen getroffen om de woningmarkt te stimuleren. De effecten hiervan waren kortstondig zichtbaar, maar er zijn nog geen blijvende resultaten geboekt. Vanwege onzekerheid over de al dan niet tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting en de beperking van de hypotheekrenteaftrek in 2013 is er eind 2012 een duidelijke piek in het aantal transacties geweest, maar de verwachting is dat dit een tijdelijke opleving in de markt was. Over de afgelopen vijf jaar is het aantal transacties gehalveerd en het aanbod is toegenomen. De gemiddelde koopsom is in de regio gedaald. Op dit moment zijn er veel nieuwbouwprojecten in ontwikkeling en het is de vraag of deze projecten volledig gebouwd worden. De Stuurgroep Regio Groningen-Assen heeft het geplande aantal nieuwbouwwoningen dan ook naar beneden bijgesteld. Er zijn in 2012 veel minder vergunningen verleend voor koopwoningen. Ook het aantal vergunningen voor huurwoningen is gedaald, maar er zijn in 2012 wel voor het eerst meer vergunningen voor huur- dan voor koopwoningen verleend. Het gaat hierbij met name om projecten van woningcorporaties. Maar hun investeringskracht staat onder druk; dit kan dus grote gevolgen hebben voor de nieuwbouwmarkt. Kansen liggen er in samenwerking tussen marktpartijen en overheid en in meer fasering in projecten. Ook herbestemming van leegstaande kantoren biedt in sommige gevallen goede mogelijkheden, met name voor jongerenhuisvesting.

Winkelmarkt

Gedurende 2012 is het consumentenvertrouwen verder gedaald tot een historisch dieptepunt. De consument is nog altijd terughoudend in het doen van uitgaven. De omzet in de non-foodsector is gedaald, in tegenstelling tot de omzet in de foodsector, die met 2,3% is toegenomen in 2012. In Regio Groningen-Assen is het aanbod van winkelruimte in 2012 met bijna 10% afgenomen ten opzichte van 2011 en er is ongeveer 20% meer winkelruimte opgenomen. Hiermee wijkt de regio af van de landelijke cijfers. Landelijk gezien is in 2012 zo'n 20% minder winkelruimte opgenomen dan in 2011. In Regio Groningen-Assen is de opname gestegen vanwege een aantal grote transacties. Zonder de vijf grootste transacties in Regio Groningen-Assen zou het opnamevolume bijna 30% lager zijn uitgekomen. De leegstand is in 2012 in alle Regio-gemeenten opgelopen, met uitzondering van Haren. Het gemiddelde leegstandspercentage in Regio Groningen-Assen is 10,5%. In de afgelopen jaren is het consumentengedrag veranderd. De invloed van internet wordt steeds groter en hierop moet de winkelier inspelen, door de combinatie van winkel en webshop, maar ook door samenwerking met andere detaillisten en logistieke dienstverleners. Daarnaast liggen er kansen in meer samenwerking in het bieden van sfeer en belevering. Vastgoedeigenaren kunnen ook hun verantwoordelijkheid nemen om de winkelmarkt 'levendig' te maken, onder meer door meer flexibiliteit in vormen van huurcontracten.

Kantorenmarkt

De situatie in de regio is aanmerkelijk anders dan op de landelijke kantorenmarkt. Bij de Nederlandse kantorenmarkt groeit de leegstand verder en daalt het aantal transacties. In de regio daalde het aanbod en stabiliseerde de opname. Het dalende aanbod komt deels door sloop, maar ook door het herbestemmen van kantoorruimte naar woningbouw. In 2012 is ook de regionale kantorenmarkt onder de 200 m² in kaart gebracht. Deze markt is met name voor de groeiende groep ZZP'ers van belang. Deze groep zoekt een flexibele werklocatie met kortlopende huurcontracten. Naast herbestemmen is ook verbouw een mogelijkheid om kantoorpanden nieuw leven te geven. Het vernieuwde kantoor van GasTerra is in 2012 opgeleverd en vormt een voorbeeld voor de kantorenmarkt. Hier gaat het nieuwe werken samen met energiezuinigheid. Bij oudere kantoorgebouwen op slechte locaties wordt sloop waarschijnlijk onontkoombaar. Een kantorenfonds kan hierbij misschien uitkomst bieden.

Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt

Op de landelijke bedrijfsruimtemarkt is in 2012 het verschil tussen vraag en aanbod verder uit elkaar gegroeid. Op regionaal niveau is het verschil tussen vraag en aanbod juist kleiner geworden. De bedrijfsruimtemarkt in de regio is redelijk stabiel, omdat vrijwel alle bedrijfsverplaatsingen binnen de regio zelf plaatsvinden. Dit is echter ook een beperking; de aanwas van bedrijven buiten de regio is immers ook gering. De gronduitgiftes in de regio in 2012 zijn ongeveer gelijk aan 2011. Bij de gronduitgiftes van bedrijventerreinen zijn vanaf 2010 marktconforme prijzen gehanteerd in Regio Groningen-Assen, op basis van een residuele berekening. Regio Groningen-Assen heeft in 2012 de plancapaciteit van bedrijventerreinen drastisch gewijzigd, om de plannen voor bedrijventerreinen beter af te stemmen op de veranderende vraag zoals ook gebeurd is bij de woningbouw in de regio. Hoofddlijn is dat van de 600 ha aan totaal gepland aanbod van bedrijventerreinen circa een derde wordt geschrapt, een derde wordt pas ontwikkeld als er daadwerkelijk vraag is en een derde van de plancapaciteit blijft behouden. In samenhang hiermee is een regionaal instemmingsmodel en planningslijst bedrijventerreinen 2012 opgesteld. Regio Groningen-Assen heeft hiermee een uniek resultaat geboekt doordat de afspraken zowel voor woningbouw als bedrijventerreinenlocaties gelden. Kansen liggen onder meer in verduurzaming en herstructureren van bedrijventerreinen, 'branding' van locaties en een grotere flexibiliteit in bestemmingen.



Beleggingsmarkt

In 2012 zijn de beleggingsvolumes in zowel Nederland als Regio Groningen-Assen afgenomen. De afwaardering van Nederlands beleggingsvastgoed is verder doorgegaan. Sinds 2009 hebben voor het eerst alle vastgoedsectoren een waardedaling laten zien. Het direct rendement op de woningmarkt is gestegen. Dit lijkt aan te geven dat de corporaties hebben geanticipeerd op de verhuurdersheffing. Op de winkelmarkt is er vooral vraag naar toplocaties, die maar beperkt beschikbaar zijn.

De kantorenmarkt lijkt in zijn geheel te zijn stilgevallen onder de beleggers. In Regio Groningen-Assen is in 2012 vrij weinig belegd in kantoren. De vraag naar bedrijfsruimte heeft zich vooral toegespitst op logistieke complexen, die mede door het toenemend gebruik van online shoppen aan populariteit hebben gewonnen bij beleggers. Deze moeten dan wel voorzien zijn van stabiele huurders en langjarige huurcontracten.

Kansen liggen onder meer in de interesse van beleggers om woningbezit van corporaties over de nemen en in beleggen in maatschappelijk vastgoed, waar in Noord-Nederland het hoogste rendement op werd behaald. Er wordt nog maar door weinig beleggers geïnvesteerd in zorgvastgoed. Maar gezien het feit dat de huidige bevolking ouder wordt en meer zorg nodig zal hebben is het interessant om in dit type vastgoed te investeren. Tot op heden heeft de zorgsector zijn vastgoed hoofdzakelijk zelf in eigendom. Samenwerking tussen beleggers en zorginstellingen zal in de toekomst vaker voorkomen. Belangrijk aspect hierbij is dat de investering ook na twintig jaar voldoende rendement oplevert.



"WERKLOOSHEID IN REGIO GRONINGEN-ASSEN GEDAALD, WERKGELEGENHEID AFGENOMEN"

Verboden
Fietsen op plaatsen





1. Sociaal-economische ontwikkelingen

HEADLINES

- » **ECONOMIE REGIO GRONINGEN-ASSEN MET 1% GEKROMPEN**
- » **WERKLOOSHEID IN REGIO GRONINGEN-ASSEN GEDAALD, WERKGELEGENHEID AFGENOMEN**
- » **AANTAL FAILLISSEMENTEN IN DE REGIO GESTEGEN MET BIJNA 30%**
- » **IN 2040 BIJNA EEN KWART VAN DE INWONERS REGIO GRONINGEN-ASSEN 65-PLUSSER**
- » **AANTAL EENPERSOONSHUISHOUDENS BLIJFT TOENEMEN**

De negatieve tendens van de Nederlandse economie in 2011 heeft zich in 2012 doorgezet. Hierdoor blijft het consumentenvertrouwen laag, ook omdat de economie zich naar verwachting pas in 2014 weer enigszins zal herstellen. Ondanks de economische recessie is de werkloosheid in Regio Groningen-Assen gedaald ten opzichte van 2011. Positief is ook het feit dat er in Regio Groningen-Assen in 2012 meer bedrijven zijn opgericht dan in 2011. Maar tegelijk steeg het aantal faillissementen en is de werkgelegenheid in de regio afgenomen. Een verklaring voor de gedaalde werkloosheid in combinatie met de afgenomen werkgelegenheid zou kunnen liggen in het feit dat een deel van de mensen die hun baan zijn verloren een eigen ZZP-bedrijf heeft opgericht.

De groei van de bevolking, zowel landelijk als in de regio, gaat de komende jaren gestaag door. Dat geldt ook voor de vergrijzing. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal net als in de voorgaande jaren blijven toenemen. In Regio Groningen-Assen zal naar verwachting in 2040 meer dan 50% van de huishoudens uit één persoon bestaan.



1.1 ECONOMIE

De economische situatie is nog steeds zorgwekkend: 2012 werd afgesloten met een recessie. De in- en uitvoer zijn afgenomen in 2012 ten opzichte van 2011. Ook het consumenten- en producentenvertrouwen zijn in 2012 verder versomberd. De consument is nog altijd voorzichtig in het doen van uitgaven. Sinds de start van de economische crisis is het niveau van 2007 nog niet weer behaald. Maar begin 2013 is de wereldhandel herstellende en ook Duitsland als belangrijke handelspartner laat een economische groei zien. De groeiende export naar de Verenigde Staten en de opkomende markten is een belangrijke reden voor de economische groei.

1.1.1 NEDERLANDSE ECONOMIE KROMP MET 1% IN 2012

In 2011 was nog sprake van een economische groei van 1%, maar in 2012 bleef het investeringsniveau achter ten opzichte van het voorgaande jaar. De negatieve tendens aan het einde van 2011 is in 2012 voortgezet. De eerste twee kwartalen waren positief, waarna het derde kwartaal een opvallend sterke krimp liet zien. Door de twee opeenvolgende kwartalen van krimp is 2012 geëindigd in een recessie, met over het hele jaar een krimp van 1%.¹

Het CPB voorziet voor 2013 een krimp van 0,5% als gevolg van de ongunstige laagconjunctuur aan het eind van 2012. De verwachting is dat vanaf 2014 de economische groei richting de 1% gaat en de daaropvolgende jaren zal toenemen tot rond 1,5%.² Het herstel van deze crisis verloopt langzamer dan begin jaren tachtig, door een sterkere daling van de particuliere consumptie dan destijds en het verder afnemen van de bedrijfsinvesteringen.³

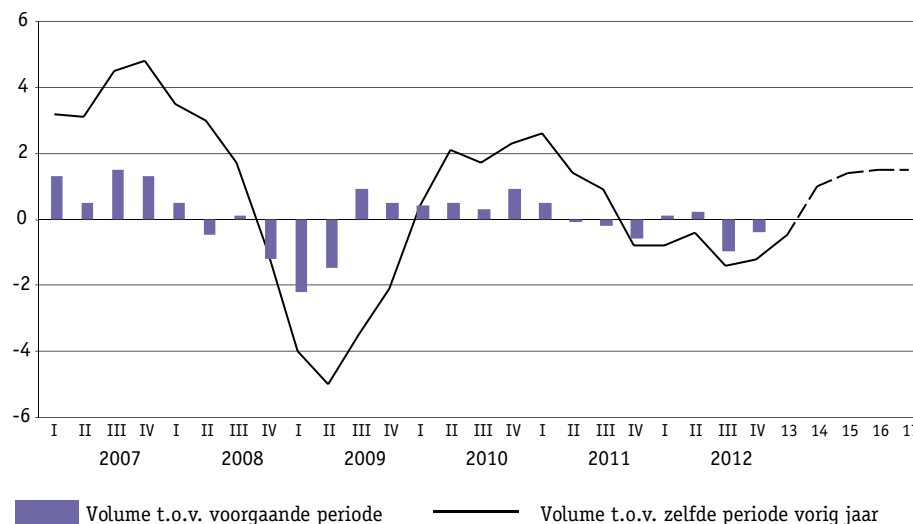
Ten opzichte van 2011 was de consumptie door huishoudens in 2012 1,4% lager, waarbij fors minder werd uitgegeven aan duurzame goederen, een daling van 6,1%. Ook het aantal investeringen kromp op bijna alle fronten met 4,7%. De overheid gaf in 2012 0,7% meer uit dan een jaar eerder.⁴

De bouw is in 2012 het zwaarst getroffen door de crisis; de productie daalde met 8% en de omzet nam af met 7%.⁵ De commerciële dienstverlening kromp met 0,7% in 2012, in tegenstelling tot de niet-commerciële dienstverlening, die vrijwel gelijk bleef ten opzichte van 2011 met 1% groei. Ook in Regio Groningen-Assen is de economie met 1% gekrompen in 2012. Daarbij deed de provincie Groningen het relatief het minst slecht, met een krimp van 0,6%. In de provincie Drenthe kromp de economie met 1,4%.⁶

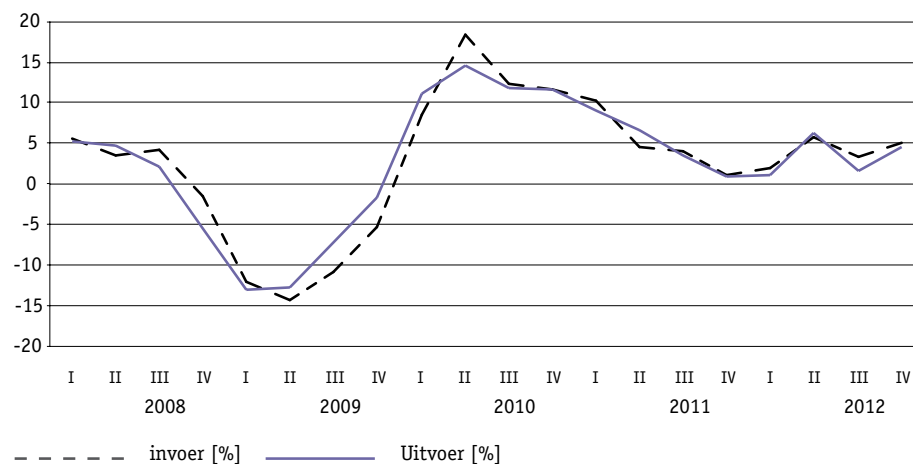
1.1.2 GROEI VAN IN- EN UITVOER IN 2012

Gedurende 2012 groeide in Nederland de waarde van de invoer van goederen met 4%, de uitvoer groeide 3,4%.⁷ Het CPB voorspelt dat de invoer van goederen in 2013 zal dalen met 2%, terwijl de uitvoer nagenoeg gelijk zal blijven.⁹ Hierdoor zal het overschot op de handelsbalans verder toenemen. Reden hiervoor is de geringe binnenlandse vraag.¹⁰

» ECONOMISCHE GROEI - Bron: CBS



» IN- EN UITVOER - Bron: CBS



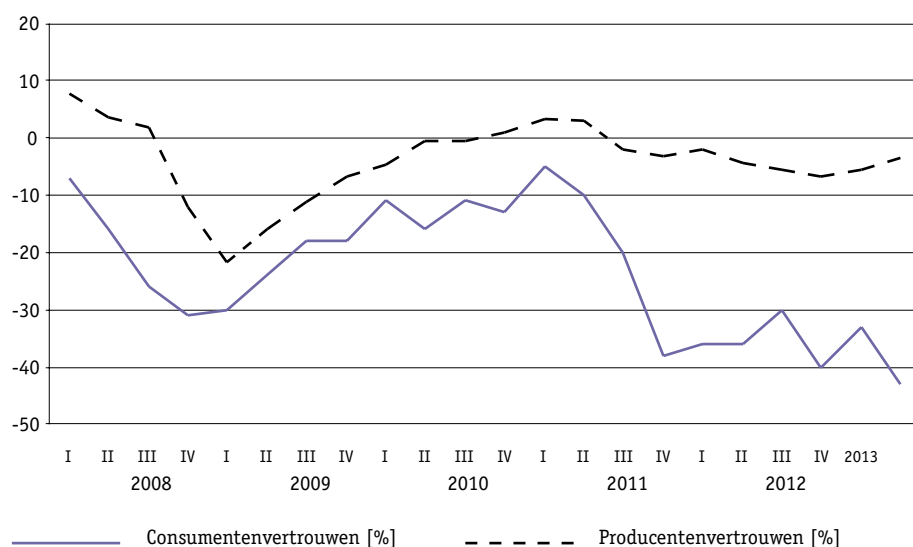


1.1.3 CONSUMENTENVERTROUWEN HISTORISCH LAAG

Waar het consumentenvertrouwen in 2010 al niet groot was, is dit in 2012 net als in 2011 nog verder versomberd. De consument is nog steeds negatief gestemd over de toekomstige economie. Ook over de eigen financiële situatie maken de meeste consumenten zich zorgen. Men is voorzichtig in het doen van uitgaven, ook omdat de bezuinigingen nu voelbaar worden.¹¹ Begin 2013 heeft het consumentenvertrouwen zelfs een historisch dieptepunt bereikt. Het spaargeld is toegenomen, maar de mensen hebben onvoldoende vertrouwen om geld uit te geven.

De producenten zijn ook nog steeds negatief gestemd. Gedurende 2012 is het producentenvertrouwen verder verslechterd, hoewel er begin 2013 een lichte stijging te zien was.

» CONSUMENTEN- EN PRODUCENTENVERTROUWEN - Bron: CBS



1.2 ARBEIDSMARKT

De arbeidsmarkt ondervindt de gevolgen van de tegenvallende economie. In 2012 nam de werkloosheid toe en nam de werkgelegenheid af in Nederland. Het aantal faillissementen is sinds het begin van de economische crisis in 2009 niet zo hoog geweest. Ook in Regio Groningen-Assen waren er meer faillissementen in 2012 dan in het jaar daarvoor. Opvallend is dat het aantal bedrijven in de regio juist is toegenomen en dat de werkloosheid in 2012 is gedaald.

NIET-WERKENDE WERKZOEKENDEN (NWW) IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

Bron: Onderzoek en statistiek Groningen, bewerking SVR

Gemeente	Beroepsbevolking	eind 2010	eind 2011	eind 2012	groei 2011-2012
Assen	43.800	2.470	2.210	2.047	-7,4%
Bedum	4.500	228	230	208	-9,6%
Groningen	94.200	8.985	8.309	7.296	-12,2%
Haren	7.000	398	360	344	-4,4%
Hoogezand-Sappemeer	16.000	1.509	1.522	1.479	-2,8%
Leek	8.100	605	631	616	-2,4%
Noordenveld	13.900	869	898	877	-2,3%
Slochteren	6.800	361	363	334	-8,0%
Ten Boer	3.200	165	162	141	-13,0%
Tynaarlo	13.000	630	582	600	3,1%
Winsum	5.900	389	405	372	-8,1%
Zuidhorn	7.700	441	402	389	-3,2%
Totaal	224.100	17.050	16.074	14.703	-8,5%

1.2.1 WERKLOOSHEID IN REGIO GRONINGEN-ASSEN AFGENOMEN IN 2012

In Nederland is in 2011 de werkloosheid toegenomen tot 5,6%, wat neerkomt op 439.000 werkzoekenden. Gedurende 2012 is de werkloosheid verder toegenomen tot 512.000 werkzoekenden. Hiermee ligt het werkloosheidspercentage op 6,4% van de totale beroepsbevolking. In tegenstelling tot de landelijke situatie is in Regio Groningen-Assen de werkloosheid in 2012 afgenomen met 8,5%, tot 6,5% van de beroepsbevolking. Hiermee is het werkloosheidspercentage in Regio Groningen-Assen bijna gelijk aan het landelijke percentage. In de gemeente Ten Boer is het aantal niet-werkende werkzoekenden procentueel het sterkst afgenomen in 2012. Dit is wel een wat vertekend beeld, gezien het relatief kleine aantal mensen waar het om gaat. Het UWV verwacht zowel landelijk als in Regio Groningen-Assen dat de werkloosheid zal gaan toenemen in 2013.



1.2.2 WERKGELEGENHEID IN 2012 AFGENOMEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

De beroepsbevolking in Regio Groningen-Assen bedroeg in 2012 224.100 personen. Dit komt neer op bijna 29% van de totale beroepsbevolking in Noord-Nederland. De beroepsbevolking in Drenthe bedroeg 224.000 personen en in de provincie Groningen 265.000 personen.¹²

Het UWV verwacht dat de beroepsbevolking maar weinig zal toenemen. Wel is de verwachting dat de arbeidsparticipatie van vrouwen en ouderen toe zal gaan nemen.

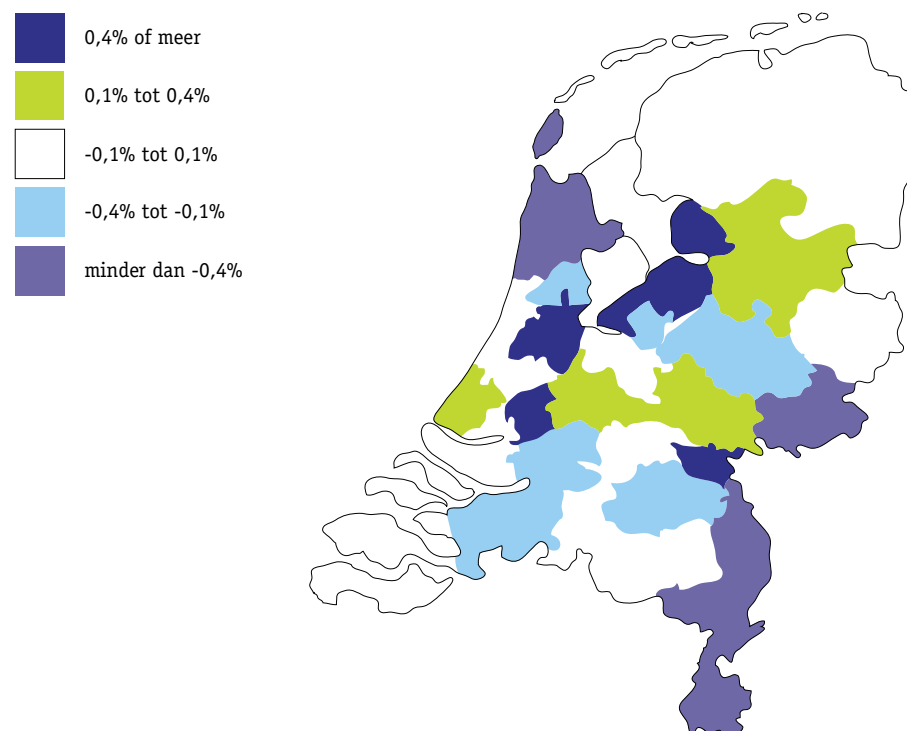
In de periode 2007 tot 2012 is het aantal banen in Regio Groningen-Assen gestegen met 7%. Alleen in de gemeente Noordenveld is het aantal banen in deze periode afgenomen, met 6,5%. Dit houdt direct verband met de sluiting van Cordis.¹³

ONTWIKKELING 2007-2012 AANTAL BANEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN - Bron: CAB, bewerking SVR				
Gemeente	2007	2011	2012	Groei '07-'12
Assen	29.500	30.500	30.100	2,0%
Bedum	2.300	2.700	2.600	13,0%
Groningen	99.500	109.600	108.300	8,8%
Haren	5.400	5.700	5.600	3,7%
Hoogezand-Sappemeer	10.800	11.300	11.300	4,6%
Leek	7.100	8.000	8.000	12,7%
Noordenveld	9.200	8.600	8.600	-6,5%
Slochteren	3.200	3.900	3.900	21,9%
Ten Boer	1.000	1.100	1.200	20,0%
Tynaarlo	8.800	9.100	8.800	0,0%
Winsum	2.300	2.700	2.800	21,7%
Zuidhorn	3.800	4.500	4.500	18,4%
Totaal banen	182.900	197.700	195.700	7,0%

Maar aan die banengroei lijkt vooralsnog een einde gekomen. In Regio Groningen-Assen is het aantal banen in 2012 met 1% gedaald ten opzichte van 2011.¹⁴ Ook landelijk gezien neemt het aantal banen af. In 2012 waren er in totaal 37.000 minder banen en in 2013 verwacht het UWV landelijk een daling van 7.000 banen. Hierna zal landelijk het aantal banen jaarlijks gemiddeld toenemen met ongeveer 0,7% per jaar, wat neerkomt op ongeveer 50.000 extra banen per jaar. Door de lage economische

groeiverwachtingen op de lange termijn zullen arbeidsvraag en -aanbod weinig veranderen. In de provincie Groningen en in Assen zal het aantal banen jaarlijks tussen 2014 en 2017 0,1% stijgen of dalen in afwijking van het landelijk gemiddelde.

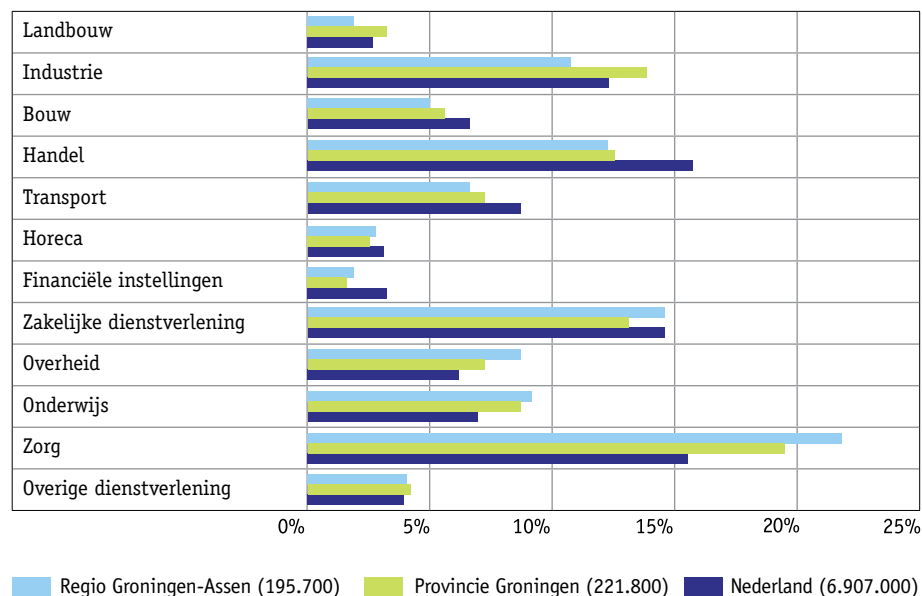
» ONTWIKKELING BANEN VAN WERKNEMERS 2012-2013 PER REGIO IN AFWIJKING VAN HET LANDELIJK GEMIDDELDE (% PER JAAR) - Bron: UWV Werkbedrijf



De meeste banen bevinden zich in de zorgsector, waarvan de verwachting is dat dit nog verder zal gaan toenemen als gevolg van de vergrijzing. In de bouwsector nam het aantal banen af, door de terugloop van de vraag in de bouwsector.¹⁵



» WERKGELEGENHEID NAAR SECTOR - Bron: CAB



1.2.3 LICHT STEIGING AANTAL BEDRIJVEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

Tussen 2007 en 2012 is het aantal bedrijven in Regio Groningen-Assen toegenomen met meer dan 30%. Ook in 2012 was er sprake van een lichte stijging. In 2011 waren er 34.589 bedrijven gevestigd in Regio Groningen-Assen, in 2012 steeg dit aantal met bijna 3% tot 35.621 bedrijven. Opvallend is dat in Regio Groningen-Assen het aantal banen in 2012 is afgenomen, terwijl het aantal bedrijven is toegenomen. Een deel van de bevolking dat zijn baan kwijtraakte is een eigen bedrijf begonnen, waardoor het aantal zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers) is toegenomen. Deze verandering is onder meer zichtbaar in de bouw- en in de transportsector. De grootste groei is te zien in de zorgsector, waarvan de veranderende regelgeving (registratie van verschillende zelfstandigen en huisartsen) de belangrijkste oorzaak is.¹⁶

ONTWIKKELING 2007-2012 AANTAL VESTIGINGEN PER SECTOR IN REGIO GRONINGEN-ASSEN				
Bron: CAB werkgelegenheid Regio Groningen-Assen				
Sector	2007	2011	2012	Groei '07-'12
Bouw	2.076	2.525	2.566	23,6%
Financiële instellingen	504	486	464	-7,9%
Handel	5.685	6.269	6.310	11,0%
Horeca	1.324	1.422	1.437	8,5%
Industrie	1.340	1.515	1.495	11,6%
Landbouw	1.801	1.740	1.684	-6,5%
Onderwijs	1.210	1.701	1.846	52,6%
Overheid	139	123	120	-13,7%
Overige dienstverlening	3.083	4.127	4.264	38,3%
Transport	2.044	2.831	2.977	45,6%
Zakelijke dienstverlening	5.826	8.191	8.634	48,2%
Zorg	2.148	3.659	3.824	78,0%
Totaal	27.180	34.589	35.621	31,1%

1.2.4 AANTAL FAILLISSEMENTEN IN 2012 GESTEGEN MET BIJNA 30%

In Nederland zijn in 2012 11.235 faillissementen uitgesproken. Ten opzichte van 2011 is dit een stijging van bijna 18%. Het aantal faillissementen is groter dan in 2009, bij het begin van de economische crisis. Net als landelijk nam ook het aantal faillissementen in Noord-Nederland in 2012 toe. In 2011 waren er 839 faillissementen. In 2012 werden er 1.095 faillissementen uitgesproken, zo'n 30% meer. De provincie Drenthe had met 389 het grootste aandeel in het aantal faillissementen. In de provincie Groningen lag dit aantal in 2012 op 336.¹⁷



1.3 BEVOLKING

De bevolking in Regio Groningen-Assen groeit vergelijkbaar met de landelijke bevolking. De bevolkingsgroei is een belangrijke factor voor de Nederlandse economie. Een bevolkingsgroei zorgt uiteindelijk voor meer potentiële consumenten en ondernemers. Ook de gemiddelde leeftijd van de bevolking neemt toe.

BEVOLKINGSENTWIKKELING 2010-2040 - Bron: CBS				
Bevolkingsontwikkeling	Nederland	groeï	Regio Grn-Assen	groeï
2010	16.574.989		459.254	
2011	16.655.799	0,5%	462.538	0,7%
2012	16.778.025	0,7%	465.123	0,6%
2015	16.870.652	0,6%	469.200	0,9%
2020	17.141.012	1,6%	481.000	2,5%
2030	17.593.752	2,6%	499.100	3,8%
2040	17.815.632	1,3%	502.500	0,7%

1.3.1 DE BEVOLKING GROEIT

De landelijke bevolking groeit geleidelijk; in 2020 telt Nederland meer dan 17,1 miljoen inwoners, zo is de verwachting.¹⁸ Ondanks een daling bij een paar gemeenten zal de bevolking in de regio naar verwachting in 2020 zijn toegenomen met 2,5%. De regionale bevolking groeit dus harder dan het landelijke gemiddelde, maar in 2040 stagneert de groei, met 0,7% ten opzichte van een landelijke groei van 1,3%. Vooral de gemeenten Assen en Groningen laten een sterke groei zien. De gemeenten Noordenveld en Tynaarlo laten een daling zien, maar deze daling is vrijwel nihil.¹⁹

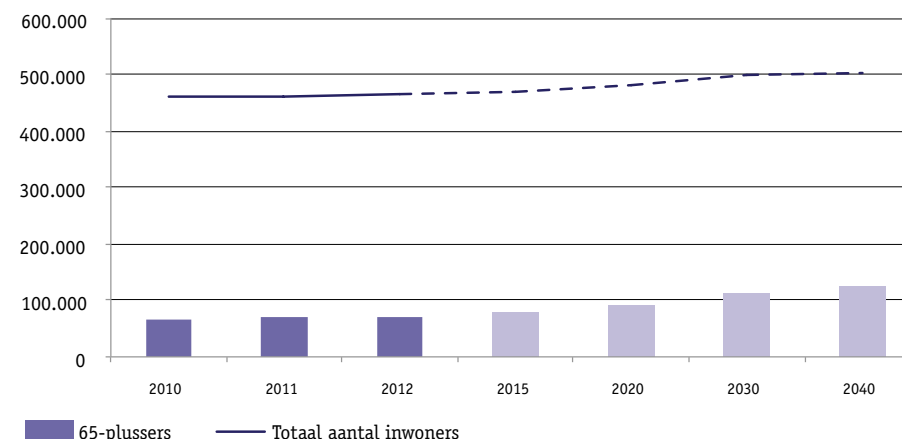
1.3.2 GROEI AANTAL 65-PLUSERS

De gemiddelde leeftijd in Nederland gaat omhoog. Op landelijk niveau komt dit duidelijk naar voren, maar ook in de regionale verwachtingen is dit goed zichtbaar.

De prognose schetst een sterke toename van het aantal 65-plussers in Nederland. In 2020 zal naar verwachting bijna 20% van de bevolking 65-plusser zijn. De regionale toename ligt naar verwachting iets lager met bijna 19% van de bevolking. In 2040 is 26,5% van de Nederlandse bevolking 65-plusser. Regio Groningen-Assen kent een stijging naar 24,8% in dezelfde periode. De landelijke cijfers liggen dus hoger dan die van de regio, maar de verschillen zijn minimaal.

Binnen de regio zijn weliswaar verschillen zichtbaar, maar in elke gemeente groeit het aantal 65-plussers. De procentuele groei is het hoogst bij de gemeente Ten Boer met 13,4%, maar deze gemeente telt ook de minste inwoners.²⁰ De gemeente Groningen heeft de laagste stijging met 3%.²¹

» REGIONALE ONTWIKKELING AANTAL 65-PLUSERS - Bron: CBS



AANTAL 65-PLUSERS PER GEMEENTE - Bron: CBS				
Gemeente	2010	2011	2012	Groeï 2012
Assen	10.027	10.260	10.752	4,8%
Bedum	1.614	1.683	1.793	6,5%
Groningen	21.067	21.352	21.987	3,0%
Haren	4.543	4.574	4.726	3,3%
Hoogezand-Sappemeer	6.157	6.395	6.699	4,8%
Leek	3.190	3.280	3.503	6,8%
Noordenveld	6.523	6.724	6.998	4,1%
Slochteren	2.236	2.323	2.449	5,4%
Ten Boer	981	1.018	1.154	13,4%
Tynaarlo	6.581	6.704	6.952	3,7%
Winsum	2.071	2.154	2.314	7,4%
Zuidhorn	2.729	2.836	2.995	5,6%
Totaal 65-plussers	67.719	69.303	72.322	4,4%

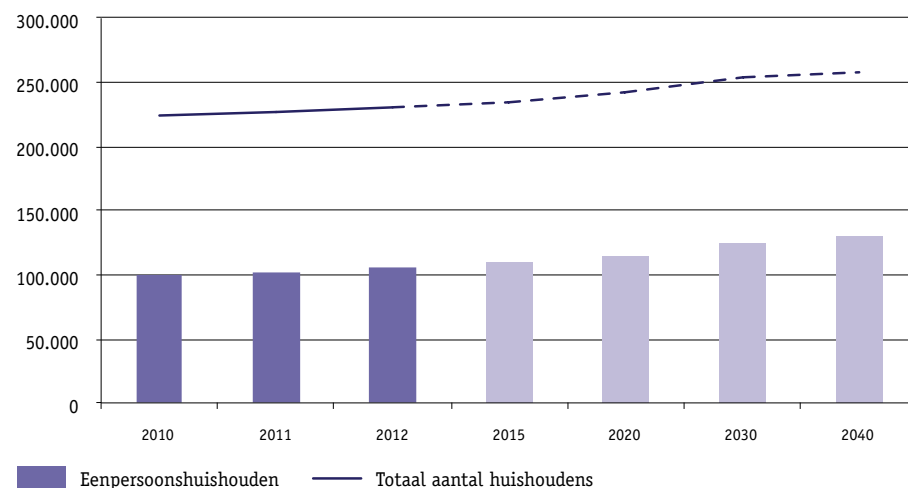


1.4 AANDEEL EENPERSOONSHUISHOUDENS BLIJFT GROEIEN

De samenstelling van huishoudens verandert de komende jaren in de regio. Een belangrijke ontwikkeling is de toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens. Het aantal eenouderhuishoudens is de afgelopen jaren stabiel toegenomen met een jaarlijkse stijging rond de 6%. De verwachting is dat deze jaarlijkse stijging zich doorzet tot minimaal 2040.

In Regio Groningen-Assen is de verwachting dat het aandeel eenpersoonshuishoudens in 2040 meer dan 50% is. De gemeente Groningen heeft met 61% het hoogste aandeel eenpersoonshuishoudens. De groei van het aantal 65-plussers speelt een belangrijke rol in de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Door de verandering in de samenstelling en het aantal huishoudens is de verwachting dat de woonwensen ook gaan veranderen. Dit is van invloed op het aantal te bouwen woningen.

» REGIONALE HUISHOUDENSONTWIKKELING - Bron: CBS



AANTAL EENPERSOONSHUISHOUDENS PER GEMEENTE - Bron: CBS				
Gemeente	2010	2011	2012	Groei 2012
Assen	10.126	10.221	10.527	3,0%
Bedum	1.205	1.239	1.257	1,5%
Groningen	64.984	67.022	69.553	3,8%
Haren	2.779	2.848	2.905	2,0%
Hoogezand-Sappemeer	5.130	5.212	5.334	2,3%
Leek	2.171	2.109	2.307	9,4%
Noordenveld	3.737	3.672	3.778	2,9%
Slochteren	1.605	1.632	1.622	-0,6%
Ten Boer	719	732	742	1,4%
Tynaarlo	3.759	3.816	3.913	2,5%
Winsum	1.665	1.706	1.728	1,3%
Zuidhorn	1.896	2.027	2.077	2,5%
Totaal eenpersoonshuishoudens	99.776	102.236	105.743	3,4%

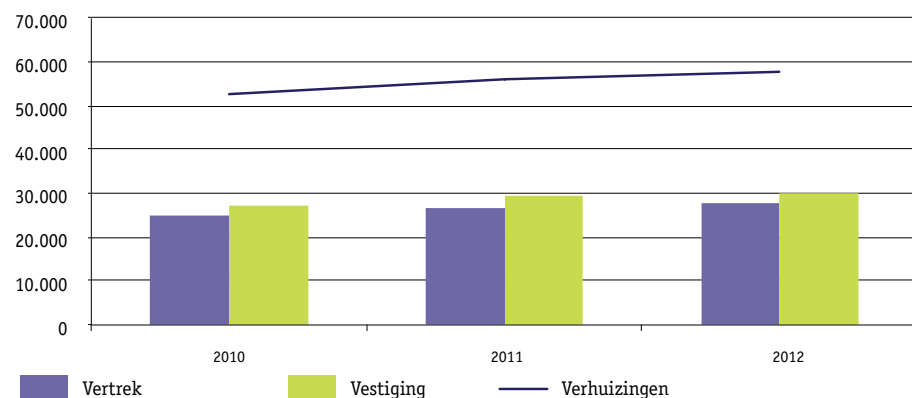




1.5 VERHUIZINGEN REGIO GRONINGEN-ASSEN

In Regio Groningen-Assen is een lichte toename zichtbaar van het aantal verhuizingen. In 2012 hebben zich bijna 30.000 huishoudens gevestigd in de regio, terwijl bijna 28.000 huishoudens vertrokken zijn. De groei komt vooral door de migratie in de gemeente Groningen, waar veel studenten verhuizen. In een paar gemeenten zijn meer huishoudens vertrokken. Deze terugloop is vooral zichtbaar bij de gemeente Hoogezand-Sappemeer met meer dan 200 vertrokken huishoudens. De gemeente Groningen blijft een grote rol spelen in de migratiecijfers van de regio. Studenten gaan in de studieperiode in Groningen wonen en een deel vertrekt na de studie weer.

» REGIONALE MIGRATIEONTWIKKELING - Bron: CBS



1.6 KANSEN DOOR VERANDERINGEN IN DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING

Het is moeilijk om een voorspelling te doen over de economische situatie. De verwachtingen verschillen nogal van elkaar. Voor 2014 wordt een economische groei verwacht. Maar de consument zal zeker in 2013 terughoudend blijven in het doen van aankopen, aangezien de bezuinigingen merkbaar zullen worden.²² Het economisch beeld betekent voor het bedrijfsleven een duidelijke tweedeling. Sectoren gericht op de binnenlandse markt, waar de winstgevendheid al jaren onder druk staat, zullen het aanhoudend moeilijk hebben. Het herstel ten aanzien van de buitenlandse afzetmarkt zal met een gematigd tempo doorzetten, gezien de afhankelijkheid van de ontwikkelingen in de Eurozone.²³





WEINIG VERANDERING IN ARBEIDSVRAAG EN –AANBOD, WEL GROEI IN ZORGSECTOR

Als gevolg van de geringe verandering van de economie zal ook arbeidsvraag- en aanbod weinig veranderen. In 2013 zal de werkgelegenheid nog dalen, maar de verwachting is dat deze vanaf 2014 jaarlijks een lichte stijging zal laten zien. De arbeidsparticipatie van ouderen zal toenemen als gevolg van de vergrijzing in Nederland. Naast ouderen zullen ook meer vrouwen gaan werken. Het afgelopen jaar is de werkgelegenheid in de zorgsector toegenomen als gevolg van de vergrijzing. De verwachting is dat dit de komende jaren door zal gaan.

De aanhoudende vergrijzing brengt kansen en bedreigingen met zich mee. Bepaalde voorzieningen als zorg, medische hulp en vervoer zijn noodzakelijk en zorgen voor werkgelegenheid. De zorgsector is wel merendeels kostenafhankelijk, waardoor dit ook een grotere kostenpost kan worden voor de overheid. Als gevolg van de vergrijzing neemt de beroepsbevolking af, waardoor er meer banen vrijkomen.

VERANDERINGEN IN WOONWENSEN

De samenstelling van huishoudens en de leeftijdsopbouw van de bevolking hebben veranderende woonwensen tot gevolg: 65-plussers hebben andere wensen dan jongeren of gezinnen met thuiswonende kinderen. Woningen zullen een metamorfose moeten ondergaan om te voldoen aan deze wensen. Een deel van deze doelgroep heeft vermogen opgebouwd en kan het zich permitteren meer en hogere eisen te stellen aan de woonomgeving. Ook de sterke toename van het aantal eenpersoons-huishoudens zorgt voor een verandering in de vraag naar huisvesting. De vraag naar gezinswoningen zal onder druk komen te staan, terwijl woningen geschikt voor kleine huishoudens juist interessanter worden. Deze combinatie zou het herstel van de bouw kunnen bevorderen en kan van invloed zijn op een mogelijk herstel van de economie.

Om het herstel van de economie in Regio Groningen-Assen te bevorderen is het Akkoord van Groningen opgesteld, waar de ambitie van de regio in wordt weergegeven. Het uiteindelijke doel is om vanuit het stedelijk netwerk een sterke internationale concurrerende regio te zijn, waarbij kennisuitwisseling tussen diverse kennisinstellingen, overheid en bedrijven van essentieel belang is. Hoogopgeleide professionals zullen behouden moeten worden voor en in de regio en ook worden aangetrokken. Om dit te optimaliseren zal meer gebruikgemaakt moeten worden van de sterke, onderscheidende kennissectoren Energie en Healthy Ageing.²⁴ Voor het behouden en aantrekken van hoogopgeleide professionals zal Regio Groningen-Assen moeten investeren in jongerenhuisvesting. Het programma BOUWJONG! kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Uiteindelijk zal moeten blijken of deze ontwikkelingen daadwerkelijk het gewenste effect hebben. De economische situatie is daarbij een grote onzekere factor.

¹ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Bbp, productie en bestedingen, geraadpleegd op 2 mei 2013 via www.cbs.nl / ² Planbureau (2013), Kerngegevens 2011-2014 voor het concept-CEP 2013, geraadpleegd op 28 februari 2013 via www.cpb.nl / ³ Rabobank (2013), Visie op 2013, geraadpleegd op 11 maart 2013 via www.rabobank.nl / ⁴ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Economie verder gekrompen, geraadpleegd op 20 februari 2013 via www.cbs.nl / ⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Forse krimp bouw in 2012, geraadpleegd op 11 maart 2013 via www.cbs.nl / ⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Bbp, productie en bestedingen, geraadpleegd op 2 mei 2013 via www.cbs.nl / ⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Jaartabel conjunctuurgegevens 2005-2012, geraadpleegd op 11 april 2013 via www.cbs.nl / ⁸ Mutaties gemeten vanaf index 2000 = 100. Bron: CBS / ⁹ Centraal Planbureau (2013), Kerngegevens 2011-2014, geraadpleegd op 28 februari 2013 via www.cpb.nl / ¹⁰ Centraal Planbureau (2013), Economische vooruitzichten 2013, geraadpleegd op 20 februari 2013 via www.cpb.nl / ¹¹ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid, geraadpleegd op 20 februari 2013 via www.cbs.nl / ¹² Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Beroepsbevolking, geraadpleegd op 21 februari 2013 via www.cbs.nl / ¹³ CAB, rapport werkgelegenheid Regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 25 maart 2013 / ¹⁴ CAB, rapport werkgelegenheid Regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 25 maart 2013 / ¹⁵ UWV Werkbedrijf (2013), Arbeidsmarktprognose 2012-2013, geraadpleegd op 21 februari 2013 via www.uwv.nl / ¹⁶ CAB, rapport werkgelegenheid Regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 25 maart 2013 / ¹⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek (2013), Faillissementen, geraadpleegd op 22 februari 2013 via www.cbs.nl / ¹⁸ Centraal bureau voor de Statistiek (2013), Bevolking, landelijke ontwikkeling, geraadpleegd op 20 februari via www.cbs.nl / ¹⁹ Centraal bureau voor de Statistiek (2013), Bevolking, prognose regionaal, geraadpleegd op 21 februari 2013 via www.cbs.nl / ²⁰ Centraal bureau voor de Statistiek (2013), bevolking, regionale prognose, geraadpleegd op 12 februari 2013 via www.cbs.nl / ²¹ Centraal bureau voor de Statistiek (2013), bevolking, samenstelling, geraadpleegd op 12 februari 2013 via www.cbs.nl / ²² Europese Commissie (2013), European Economic forecast Winter 2013, geraadpleegd op 25 februari 2013 via www.ec.europa.eu / ²³ Rabobank (2013), Rabobank Visie 2013, geraadpleegd op 11 maart 2013 via www.rabobank.nl / ²⁴ Het Akkoord van Groningen 2.0 (2013), Samen investeren in kennis en innovatie, geraadpleegd op 26 maart 2013



"NIEUWE BEREIKBAARHEIDSSTRATEGIE REGIO GRONINGEN-ASSEN"



2. Infrastructuur

HEADLINES

- » **REGIOTRAM VINDT GEEN DOORGANG**
- » **NIEUWE BEREIKBAARHEIDSSTRATEGIE REGIO GRONINGEN-ASSEN**
- » **P+R-HAREN UITGEBREID NAAR 900 PARKEERPLAATSEN**
- » **NIEUW STATIONSGEBOUW VOOR ASSEN**
- » **BAANVERLENGING GRONINGEN AIRPORT EELDE VOLTOOID**

Eind 2012 werd bekend dat de RegioTram geen doorgang gaat vinden. Dit heeft ervoor gezorgd dat de Netwerkanalyse 2006 wordt geactualiseerd. Inmiddels is de analysefase voorbij en is het tijd om de bereikbaarheidsstrategie bij te stellen.

Regio Groningen-Assen moet anticiperen op de toenemende verkeersdruk de komende jaren. Hiervoor is de aanpak van de zuidelijke ringweg Groningen noodzakelijk. Het Julianaplein wordt ingrijpend veranderd en het tracé tussen Julianaplein en Europaplein wordt verdiept aangelegd. Ook Assen heeft de nodige infrastructurele plannen op de rol staan in haar programma FlorijnAs, zoals de aanpak van de stationsomgeving.

Naast investeringen in de autobereikbaarheid zal Regio Groningen-Assen ook investeren in OV, P+R en fiets. Zo wordt de Europaweg in Groningen voorzien van een busbaan. Verschillende P+R-locaties zijn belangrijk geworden voor Regio Groningen-Assen. P+R-Haren wordt uitgebreid met 400 parkeerplaatsen om aan de vraag te blijven voldoen. Daarnaast wordt de treinfrequentie verhoogd tussen Groningen en Assen en ook tussen Groningen en Leeuwarden.

Bovendien zijn in 2013 de werkzaamheden gestart voor het vervangen en verhogen van de Noordzee-brug over het Van Starkenborghkanaal in Groningen.

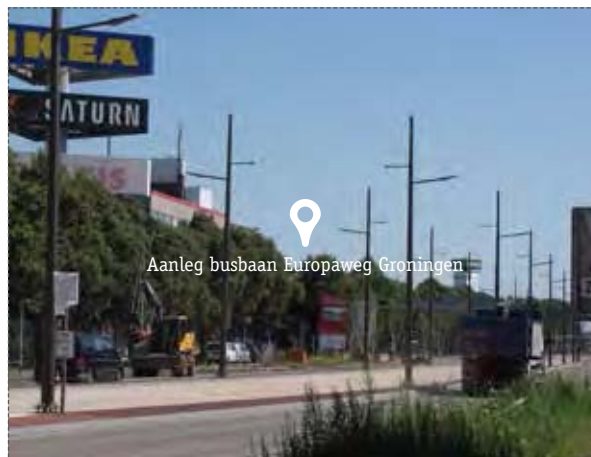
2.1 BEREIKBAARHEIDSTRATEGIE REGIO GRONINGEN-ASSEN

Regio Groningen-Assen functioneert als de motor van het noorden. In 2006 is de Netwerkanalyse Regio Groningen-Assen opgesteld. Het wegvallen van de RegioTram zorgt ervoor dat de Netwerkanalyse wordt geactualiseerd. Uit de analysefase is gebleken dat de vanaf 2006 gehanteerde bereikbaarheidsstrategie heeft gewerkt, maar op een aantal onderdelen moet worden aangepast. De focus ligt op de verbetering van hoogwaardige openbaarvervoerassen (HOV), OV-knooppunten, P+R-beleid en Fietsroutes Plus. Door de werkzaamheden aan de zuidelijke ringweg Groningen ligt ook de focus op de bereikbaarheid tijdens de werkzaamheden. Het bereikbaarheidsprogramma wordt verder toegelicht in de volgende deelprogramma's¹:

2.1.1 HOV-BUS INFRAMAATREGELEN

Om de bus aantrekkelijker te maken ten opzichte van de auto zijn er nieuwe plannen opgesteld voor hoogwaardige openbaarvervoerasen (HOV). De Europaweg in Groningen wordt voorzien van een busbaan. Deze wordt aangelegd van P+R-Europapark naar het UMCG en zal eind 2013 gereed zijn. Deze ingreep zorgt voor een halvering van de OV-reistijd. Niet alleen de verbinding tussen P+R-Europapark en het UMCG heeft hier profijt van, ook de overige (regionale) buslijnen profiteren.²

Begin 2013 is er een nieuwe buslijn opgezet die studenten sneller naar het Zernikecomplex kan vervoeren. Deze buslijn neemt niet de gebruikelijke route door het centrum, maar gaat via de westelijke ringweg naar de Zernike Campus.



Aanleg busbaan Europaweg Groningen

2.1.2 P+R EN BUSKNOOPPUNTEN

Met de P+R-locaties wordt automobilisten de mogelijkheid geboden over te stappen op het openbaar vervoer. Regio Groningen-Assen beschikt over een aantal belangrijke P+R-locaties. Dit zijn P+R-Hoogkerk, P+R-Zernike en P+R-Haren. Om aan de vraag te blijven voldoen wordt P+R-Haren uitgebreid van 500 naar 900 parkeerplaatsen. Waar elders in Nederland P+R-locaties niet werken, is dit concept in Regio Groningen-Assen wel succesvol. Gezien het succes van de P+R-locaties rondom Groningen is het goed mogelijk dat in de toekomst ook bij Hoogezand-Sappemeer en De Punt transferia worden aangelegd.³

Om de reizigers van de juiste informatie te voorzien worden bij veel bushaltes in Groningen dynamische panelen geplaatst. Deze panelen geven rechtstreeks de actuele reisinformatie vanaf de desbetreffende bushalte.⁴



Citybus P+R tussen Haren en UMCG

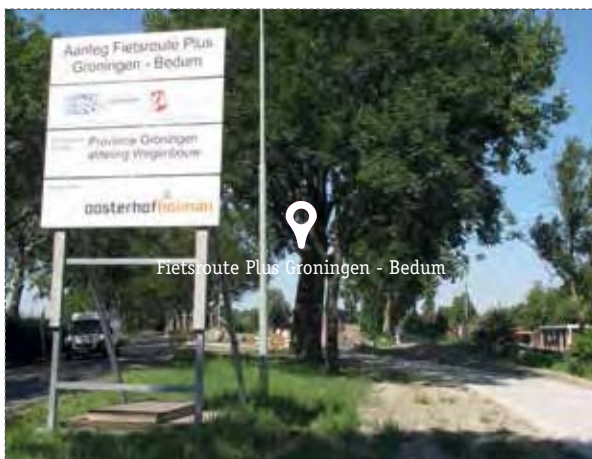
2.1.3 REGIONAAL SPOOR

Station Europapark is eind 2012 geopend. Door de aanleg hiervan in combinatie met de busbaan op de Europaweg ontstaat er een directe OV-verbinding tussen Europapark en het UMCG. De treinfrequentie tussen Groningen en Assen wordt verhoogd. Op dit traject wordt de frequentie verhoogd van vier treinen naar zes treinen per uur. Niet alleen deze verbinding is populair, ook de treinverbinding met Leeuwarden doet het goed. Gevolg van het succes is dat de frequentie op dit traject ook naar boven wordt bijgesteld, van drie treinen naar vier treinen per uur.⁵

2.1.4 FIETS

Regio Groningen-Assen wil het gebruik van de fiets voor de kortere en middellange afstand (15km) stimuleren. Om hierop in te spelen worden verschillende fietsroutes aangepakt, met de zo genoemde Fietsroute Plus. Ook is er speciale aandacht voor fietsparkeren en de aansluiting in de stad.⁶ De fietsroutes van Groningen naar omliggende plaatsen, zoals Ten Boer en Winsum, en het traject Smilde naar Assen worden verbeterd tot deze Fietsroute Plus.

Naast deze verbeteringen wordt er in Regio Groningen-Assen ook geïnvesteerd in een snelfietsroute tussen Leek en Groningen, de fietsroute tussen Meerstad en Groningen-Centrum en de fietsverbinding tussen Assen-West en bedrijventerrein Messchenveld.



Fietsoorte Plus Groningen - Bedum

2.1.5 MOBILITEITS- EN VERKEERSMANAGEMENT

Begin 2011 is het programma Mobiliteits- en verkeersmanagement Regio Groningen-Assen opgesteld. De doelstelling van dit programma is om het aantal personenauto's in de spits te verminderen. Hierin speelt de werkgeversgerichte aanpak een grote rol. Op welke manier kan de werkgever bijdragen aan deze vermindering van personenauto's?

In Regio Groningen-Assen is de bijdrage van het UMCG een goed voorbeeld van de spitsverkeerreductie. Met ca. 40.000 werknemers zijn afspraken gemaakt om op een ander moment (buiten de spits), met een ander vervoermiddel of niet te reizen (thuiswerken). Door deze mogelijkheid zorgt het UMCG ervoor dat ongeveer 1.000 auto's per dag minder het wegennet belasten.

Naast werktijdverruiming wordt het gebruik van e-bikes en e-scooters ook gestimuleerd in dit programma. Voornamelijk tijdens de werkzaamheden aan de ringwegen en andere infrastructurele projecten is het van groot belang dat de verkeersintensiteit kleiner wordt om overlast zoveel mogelijk te verminderen.⁷

2.2 RINGWEG GRONINGEN

Op de ringweg van Groningen is het autoverkeer in de periode 2000-2012 toegenomen met 15 tot 20%. Om de doorstroming op de T-structuur verder te verbeteren, wordt de ringweg Groningen aangepakt. De werkzaamheden aan de oostelijke ringweg zijn bijna allemaal afgerond op de werkzaamheden bij Beijum-Noord na. Hier zijn ongelijkvloerse op- en afritten gemaakt om de doorstroom te bevorderen.

De zuidelijke ringweg gaat over acht kilometer, van Hoogkerk tot Euvelgunne, op de schop. Door de toenemende verkeersdrukke op dit traject moet deze ingrijpend worden aangepakt. Een deel van het traject zal verdiept aangelegd worden. Deze aanpak zal moeten zorgen voor een betere doorstroom en minder doorgaand verkeer in de wijken, wat de leefbaarheid een impuls geeft.⁸

2.3 FLORIJNAS ASSEN

Ook in Assen worden op infrastructureel gebied het nodige geïnvesteerd. Hiervoor is de FlorijnAs opgesteld, een programma dat loopt tot 2020. Met acht verschillende projecten moet de bereikbaarheid van Assen en de doorstroom richting Groningen gegarandeerd worden.⁹

Een van de belangrijkste ingrepen die in de FlorijnAs is opgenomen is de aanpak van het stationsgebied. Het stationsgebouw zal opnieuw worden gebouwd. Voor dit gebouw komt een stationsplein, dat een entree moet vormen richting het centrum. Autoverkeer zal hier worden geweerd, waardoor de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers wordt verbeterd. Om het station bereikbaar te houden zal er voor het autoverkeer een tunnel worden aangelegd.¹⁰

Assen krijgt zo een vernieuwde stationslocatie. Het 25-jaar oude station zal verdwijnen als gevolg van de aanpak van het stationsgebied. Medio 2017 moet de nieuwe stationslocatie klaar zijn.



Impressie stationsgebied Assen

2.4 BAANVERLENGING GRONINGEN AIRPORT EELDE INMIDDELS AFGEROND

Begin 2013 is na ruim 15 jaar juridisch en politiek getouwtrek de baanverlenging van Groningen Airport Eelde afgerond. Een goede bereikbaarheid voor internationale reizigers kan bijdragen aan het vestigingsklimaat van grote bedrijven en ook aan de werkgelegenheid in de regio. Het effect van de baanverlenging is nog niet bewezen. De komende jaren moet blijken of de baanverlenging een positief effect heeft gehad.



2.5 TOEVOEGING PARKEERLOCATIES IN BINNENSTAD ASSEN EN GRONINGEN

De binnenstad van Assen is voorzien van een nieuwe parkeergarage onder nieuwbouwproject Citadel/Cité. Deze ondergrondse parkeergarage heeft de beschikking over 600 parkeerplaatsen.

Met de werkzaamheden aan de oostzijde van de Grote Markt is in 2013 ook gestart. De parkeergarage Naberpassage is gesloopt en hier wordt onder het nieuwe Groninger Forum een ondergrondse parkeerplaats gebouwd. Met de bouw van de parkeergarage bij de Grote Markt wil de gemeente Groningen aan de vraag van de bezoeker voldoen, zo dicht mogelijk in de binnenstad.¹¹ In december 2011 is ook de parkeergarage aan het Damsterdiep geopend. Deze parkeergarage heeft een capaciteit van 550 parkeerplaatsen.

2.6 AANLEG NIEUWE VAARVERBINDINGEN

In Assen wordt een nieuwe vaarverbinding aangelegd om de binnenstad te verlevendigen. Het gaat om een 15 kilometer lange verbinding die in ere wordt hersteld tussen Vaart en het Havenkanaal. Door deze verbinding wordt het mogelijk om een rondje Assen te varen.¹² Ook Meerstad krijgt een nieuwe vaarverbinding. Het gaat hierbij om de vaarverbinding tussen Woldmeer en het Slochterdiep. Deze vaarroute zal een impuls moeten geven aan de recreatie rondom Meerstad. Rond de zomer 2014 zal de vaarroute gereed zijn.¹³

Eind 2025 is de verwachting dat de opwaardering van de vaarweg Lemmer-Delfzijl is afgerond. Door de opwaardering is het mogelijk voor schepen met een laadvermogen tot 3000 ton de vaarroute te gebruiken.¹⁴ De Noordzeebrug over het Van Starckenborghkanaal in Groningen wordt vervangen. De nieuwe brug wordt drie meter hoger aangelegd waardoor het voor schepen mogelijk wordt om met meerdere lagen containers over dit kanaal te varen.¹⁵



¹ Actualisatie Netwerkanalyse Regio Groningen-Assen, rapportage analysefase, maart 2013 / ² Groningen Bereikbaar (2013), Project Europaweg, geraadpleegd op 11 juni 2013 via www.groningenbereikbaar.nl / ³ Interview Kees Anker, Regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 11 juni 2013 / ⁴ Gemeente Groningen (2013), Dynamische panelen met actuele reisinformatie bij bushaltes, geraadpleegd op 15 maart 2013 via www.gemeentegroningen.nl / ⁵ Actualisatie Netwerkanalyse Regio Groningen-Assen, rapportage analysefase, maart 2013 / ⁶ Actualisatie Netwerkanalyse Regio Groningen-Assen, rapportage analysefase, maart 2013 / ⁷ Actualisatie Netwerkanalyse Regio Groningen-Assen, rapportage analysefase, maart 2013 / ⁸ Groningen Bereikbaar (2013), Zuidelijke ringweg, geraadpleegd op 12 juni 2013 via www.groningenbereikbaar.nl / ⁹ FlorijnAs (2013), Projecten, geraadpleegd op 12 juni 2013 via www.florijnas.com / ¹⁰ FlorijnAs (2013), Themapagina Stationsgebied, geraadpleegd op 12 juni 2013 via www.florijnas.com / ¹¹ Interview Parkeerbedrijf Groningen, geraadpleegd op 14 juni 2013 / ¹² FlorijnAs (2013), Blauwe As, geraadpleegd op 14 juni 2013 via www.florijnas.com / ¹³ Meerstad (2013), Startsein gegeven voor vaarverbinding Woldmeer – Slochterdiep, geraadpleegd op 14 juni 2013 via www.meerstad.eu / ¹⁴ Vaarweg Lemmer-Delfzijl (2013), Vaarweg, geraadpleegd op 20 juni 2013 via www.lemmer-delfzijl.nl / ¹⁵ Ring Groningen (2013), Noordzeebrug, geraadpleegd op 20 juni 2013 via www.ringgroningen.nl



3. Woningmarkt

HEADLINES

- » DE OVERHEID PROBEERT DE WONINGMARKT TE BEÏNVLOEDEN MET VERSCHILLENDE MAATREGELEN
- » HALVERING AANTAL TRANSACTIES IN SLECHTS VIJF JAAR
- » KLEINSCHALIGE WONINGBOUWPROJECTEN HEBBEN DE TOEKOMST
- » SENIOREN KUNNEN IN DE TOEKOMST EEN GROTERE ROL SPELEN BIJ DE WONINGBOUW
- » CORPORATIES VERLIEZEN ROL ALS ONTWIKKELAARS VAN WONINGBOUW
- » REGIO GRONINGEN-ASSEN ONDERTEKENT EEN REGIONAAL INSTEMMINGSMODEL, WAARMEE DE BALANS WORDT TERUGGEBRACHT IN VRAAG EN AANBOD VAN WONINGBOUWLOCATIES

De woningmarkt is in 2012 zoekende naar een nieuwe balans en er zijn veel veranderingen geïnitieerd. De overheid en de banken hebben diverse maatregelen aangekondigd en dit heeft effect op de woningmarkt. In het vierde kwartaal van 2012 zijn de prijzen gestabiliseerd en er zijn aanzienlijk meer woningen verkocht. Dit komt doordat kopers in 2012 nog gebruik konden maken van de oude fiscale regeling om een hypotheek af te sluiten. Begin 2013 zijn de mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek ingeperkt. Een andere maatregel is bijvoorbeeld de permanente verlaging van de overdrachtsbelasting. Deze permanente verlaging zorgt voor vernieuwde concurrentie. Bestaande woningbouw krijgt hierdoor een sterkere concurrentiepositie ten opzichte van de nieuwbouw.

In het nieuwe regeerakkoord zijn ook veel veranderingen opgenomen die de woningbouwcorporaties direct raken. De sociale huurmarkt wordt gemoderniseerd. Huurverhogingen worden vanaf 1 juli 2013 inkomensafhankelijk waarmee verhuurders meer huuropbrengsten zouden kunnen genereren.

Mede door bovengenoemde maatregelen en de economische onzekerheid zijn mogelijke kopers terughoudend, waardoor het herstel stagneert. De woningmarkt is over heel 2012 teruggelopen.

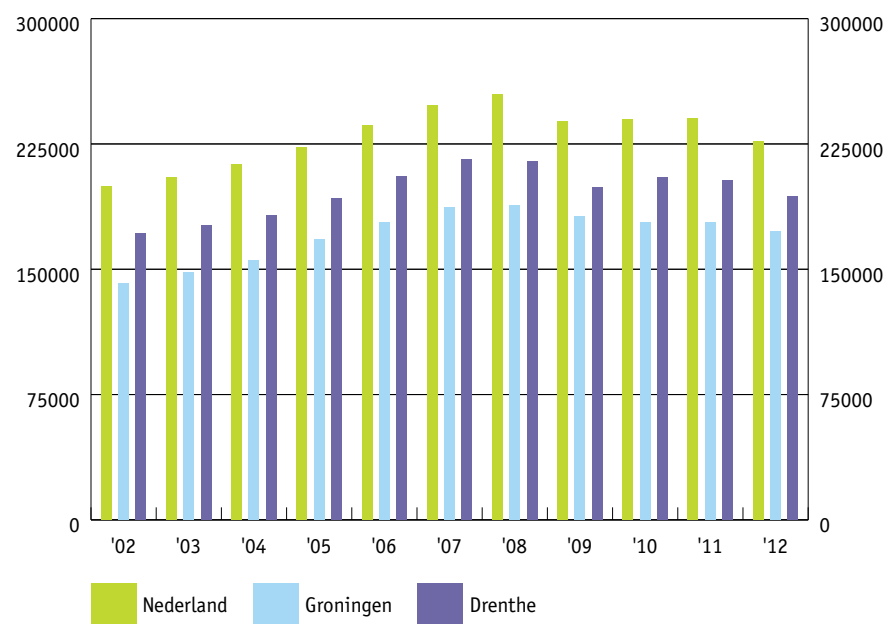
Naar verwachting zal nieuwbouw de komende jaren een moeilijke markt blijven. De woningmarkt biedt echter ook kansen. Zo zijn er in de regio meerdere succesvolle projecten met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Ook het herbestemmen van kantoorruimte kan in enkele gevallen een bijdrage leveren aan de woningmarkt. De locatie en voorzieningen zijn hierbij cruciaal. Interessant is ook het BOUWJONG-programma, dat specifiek gericht is op de jonge starters op de woningmarkt.



3.1 PRIJZEN VAN KOOPWONINGEN DALEN

De gevolgen van de economische crisis op de woningmarkt blijven zichtbaar. De prijzen van verschillende typen koopwoningen zijn gedaald. De prijzen van koopwoningen in de provincies Groningen en Drenthe liggen lager dan het landelijk gemiddelde. Positief is dat de prijsontwikkeling in deze provincies minder sterk aan verandering onderhevig is dan het landelijk gemiddelde en de nabij gelegen krimpgebieden. In Oost-Groningen zijn bijvoorbeeld de prijzen fors gedaald met 17% ten opzichte van 2011. Dit gebied grenst aan Regio Groningen-Assen, waardoor de ontwikkelingen hier gevolgen kunnen hebben voor de regio.

» PRIJSONTWIKKELING KOOPWONINGEN - Bron: CBS



Op landelijk niveau ligt de gemiddelde koopsom in 2012 op € 226.661,-. De prijs van koopwoningen in Regio Groningen-Assen ligt tussen het gemiddelde van Groningen en Drenthe. In 2012 was de gemiddelde koopsom bijna € 176.000,-. In 2011 was dit nog ruim € 185.000,-. Dit is een daling van bijna 5%. In de gemeenten Haren, Noordenveld en Tynaarlo liggen de prijzen traditioneel hoger, maar ook hier zijn de prijzen gedaald. Alleen in de gemeente Winsum zijn de prijzen gestegen met € 20.000,- naar ruim € 191.000,-. Dit wordt veroorzaakt door relatief meer verkopen in het midden

en hogere segment in een relatief kleine markt. De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft de laagste gemiddelde koopprijs in 2012 van bijna € 145.000,-.

Banken verstrekken minder leningen en met name veel starters zijn hierdoor niet in staat om een woning te financieren. De leencapaciteit gaat achteruit en dit heeft negatieve gevolgen voor de woningmarkt. Hierdoor kunnen niet alle potentiële kopers een woning kopen. Verder hanteren bedrijven steeds meer flexibele arbeidsjaarcontracten en dit belemmert de hypotheekverstrekking. Ook vanuit de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn de eisen voor een hypotheek aangescherpt. Vanaf 1 januari 2013 worden alle hypotheekleningen met NHG annuïtair of lineair afgesloten om in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaftrek. Hypotheken met NHG worden zodoende binnen de looptijd volledig afgelost. Door de onzekerheid nemen starters minder risico. Ze lenen minder, om niet in de schulden terecht te komen. Starters krijgen vaak van de werkgever wel een intentieverklaring om een lening rond te krijgen en dit zijn positieve signalen. Starters zijn in Regio Groningen-Assen breed vertegenwoordigd en positieve ontwikkelingen omtrent de hypotheekverstrekking kunnen voor mogelijk herstel zorgen.^{1 2}

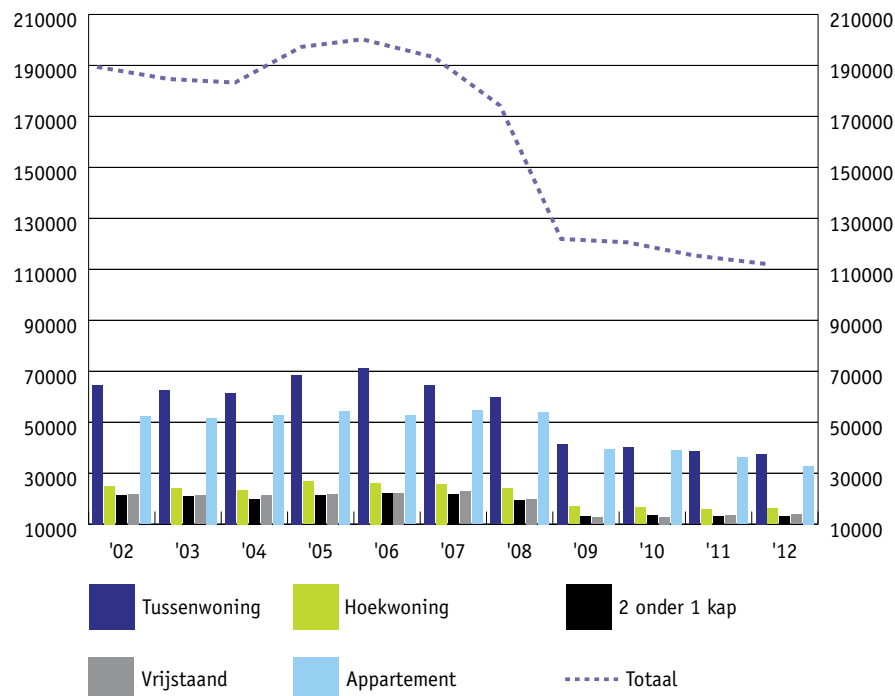
3.2 AANTAL TRANSACTIES BESTAANDE MARKT

De afgelopen jaren is het aantal transacties verminderd, zowel landelijk als regionaal. Om deze ontwikkeling te doorbreken, zijn diverse plannen landelijk doorgevoerd. Het verlagen van de overdrachtsbelasting is een positieve maatregel, maar de veranderde hypotheekvoorwaarden zullen het aantal transacties negatief beïnvloeden. De verkoopcijfers laten zien dat de maatregelen de woningmarkt nog niet in beweging hebben gebracht. De nieuwe regeling omtrent de fiscale aftrekbaarheid van een hypotheek heeft voor een eindsprint gezorgd in het vierde kwartaal van 2012.³ De verlaging van de overdrachtsbelasting had in eerste instantie een tijdelijk karakter en hierdoor is er een piek zichtbaar in de maand juni bij de transactiecijfers van de bestaande woningmarkt. Deze transacties hebben invloed op de huidige woningmarkt, want veel kopers hebben met het oog op de lage overdrachtsbelasting en de verandering in de hypotheekregeling per 1 januari 2013 een versnelde koopbeslissing genomen in 2012. Voor 2013 wordt dan ook een daling verwacht van het aantal verkochte woningen.⁴

In 2012 zijn er ruim 37.000 tussenwoningen verkocht en 32.000 appartementen. Dit tegenover ruim 13.000 twee onder een kapwoningen en bijna 14.000 vrijstaande woningen. Verder zijn er meer dan 16.000 hoekwoningen verkocht.



» TRANSACTIES NEDERLAND - Bron: CBS



3.3 AANBOD VERSUS TRANSACTIES IN DE REGIO

Het aantal regionale transacties in de afgelopen jaren fluctueert meer dan de landelijke ontwikkelingen. Dit is ook zichtbaar in de tabel met transacties van Regio Groningen-Assen.⁵ Enkele positieve maatregelen kunnen de regionale woningmarkt beïnvloeden.

De marktsituatie in de regio is ontspannen te noemen. Er is voldoende aanbod en de prijzen dalen. Prijsdalingen zouden kunnen leiden tot een stijging van het aantal transacties, maar desondanks is het aantal transacties in de regio in 2012 gedaald ten opzichte van 2011. Dit heeft te maken met de onzekerheid op de woningmarkt en de verscherpte regels omtrent de hypotheekverstrekking. De permanente verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% per 1 juli 2012 heeft de daling van transactieprijzen niet tegen kunnen gaan. De verlaging verbetert wel de concurrentiepositie van de bestaande bouw ten opzichte van de nieuwbouw. Daarnaast stijgen de energieprijzen niet genoeg om consumenten te overtuigen van de meerwaarde van (energiezuinige) nieuwbouw: nieuwbouw is een dure investering en de energiezuinige en duurzame voordelen zijn onvoldoende zichtbaar voor consumenten.

AANBOD BESTAANDE KOOPWONINGEN - Bron: Regio Groningen-Assen

Gemeente	2009	2010	2011	2012
Assen	658	692	860	885
Bedum	95	94	100	95
Groningen	1.177	1.213	1.618	1.721
Haren	241	240	305	346
Hoogezand-Sappemeer	280	330	433	384
Leek	160	206	226	211
Noordenveld	351	411	457	463
Slochteren	119	140	149	156
Ten Boer	61	74	65	84
Tynaarlo	350	358	430	467
Winsum	105	110	125	163
Zuidhorn	176	220	199	234
Totaal	3.773	4.088	4.967	5.209

TRANSACTIES - Bron: Regio Groningen-Assen

Gemeente	2009	2010	2011	2012
Assen	576	577	526	451
Bedum	67	66	69	72
Groningen	1.899	1.899	1.769	1.612
Haren	166	192	171	151
Hoogezand-Sappemeer	244	207	203	177
Leek	80	111	89	85
Noordenveld	216	231	211	186
Slochteren	82	83	82	62
Ten Boer	60	57	53	24
Tynaarlo	213	231	213	202
Winsum	96	89	71	63
Zuidhorn	116	133	141	96
Totaal	3.815	3.876	3.598	3.181



In 2012 waren er voor 40% van de woningen die te koop staan in Regio Groningen-Assen geen koper. In de regio is het aantal transacties van koopwoningen vanaf 2010 gedaald. Na een lichte stijging in de periode 2009-2010 is het aantal in 2011 en 2012 sterk afgenomen. Er zijn vooral minder transacties van vrijstaande woningen. Qua transacties en aanbod is de gemeente Bedum een positieve uitschieter en oogt de woningmarkt daar stabiel ondanks de geringe markt. In de gemeente Ten Boer zijn de woningverkoppen meer dan gehalveerd.

Het aanbod van koopwoningen in Regio Groningen-Assen is de afgelopen jaren gestegen. Alleen in de gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer en Leek is het aanbod in 2012 gedaald ten opzichte van 2011.

3.4 VERKOOPTIJD VAN EEN WONING IN GRONINGEN ONDER HET GEMIDDELDE

In Regio Groningen-Assen lag in de jaren 2009 tot en met 2011 de doorlooptijd van de verkoop van een woning gemiddeld op 110 dagen. In 2012 is de gemiddelde doorlooptijd gestegen naar 142 dagen. In de kleinere gemeenten kunnen de tijden sterk variëren. Daar kunnen enkele transacties met een korte of lange looptijd al voor veel verschil zorgen. De stad Groningen is door de omvang van de markt een stabiele graadmeter en hier ligt de doorlooptijd met gemiddeld 100 dagen laag.⁶ Dit betekent dat de doorlooptijd in andere delen van de regio boven het regionale gemiddelde ligt. In Assen ligt de doorlooptijd bijvoorbeeld boven de 175 dagen in 2012.

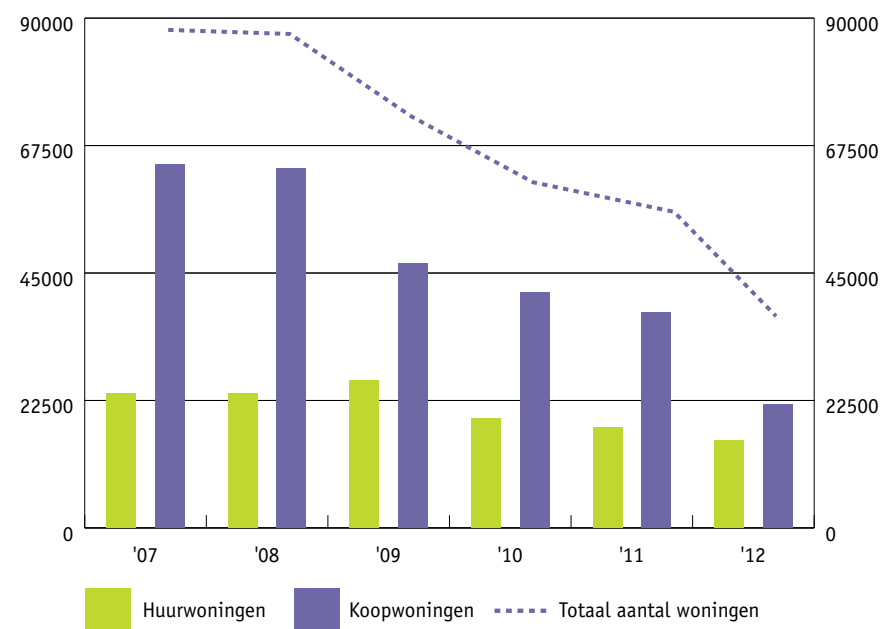
3.5 WONINGVOORRAAD REGIO GRONINGEN-ASSEN VERSCHILT STERK PER GEMEENTE

In Nederland is de verhouding tussen koop- en huurwoningen de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven. Beide sectoren zijn in absolute zin gegroeid. Circa 45% van de woningen zijn huurwoningen. In de regio volgt alleen de gemeente Hoogezand-Sappemeer deze ontwikkeling. De stad Groningen heeft met bijna 60% veel huurwoningen en dit komt doordat Groningen een echte studentenstad is. In de rest van de regio is de situatie anders. Daar zijn aanzienlijk meer koopwoningen dan huurwoningen. In de gemeente Assen is het aandeel koopwoningen bijna 60%, in de rest van de regio ligt dit percentage nog hoger. De gemeente Ten Boer heeft met bijna 80% in verhouding de meeste koopwoningen, maar dit is een relatief kleine gemeente, waardoor dit aantal weinig invloed heeft op de totale voorraad. Ook in de regio is de koop-huurverhouding nagenoeg gelijk gebleven.

3.6 HALVERING VERLEENDE VERGUNNINGEN NIEUWBOUW

Landelijk neemt het aantal verleende vergunningen af, van ruim 87.000 naar onder de 38.000 in slechts vijf jaar. De grootste daling is zichtbaar bij koopwoningen, met een daling van meer dan 66% in 2012 ten opzichte van 2007.

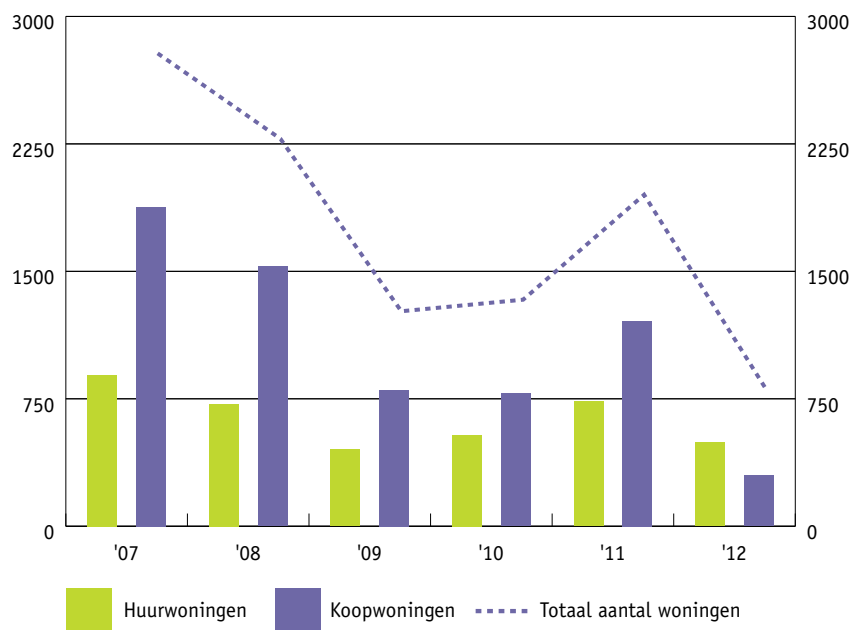
» VERGUNNING VERLEEND NEDERLAND - Bron: CBS



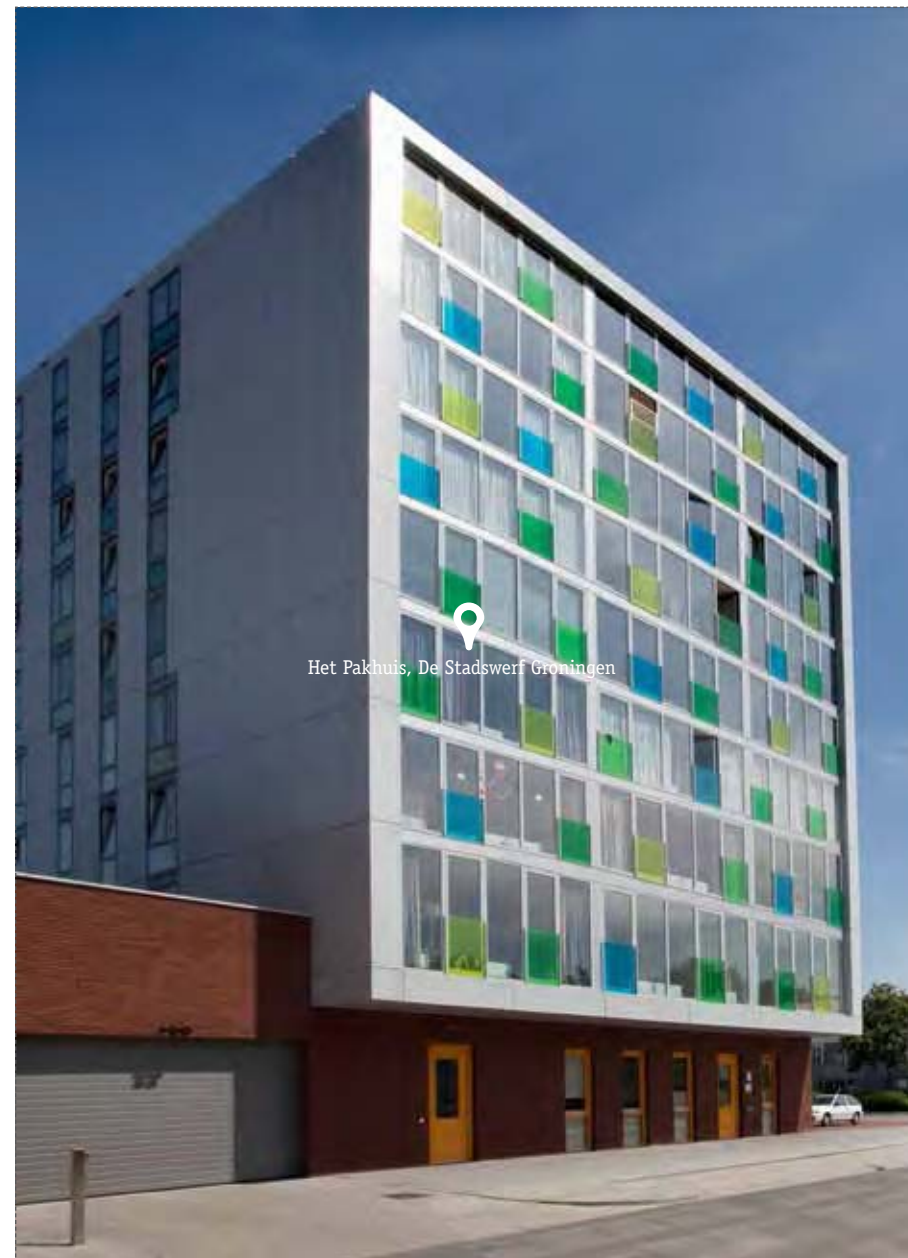


In Regio Groningen-Assen is het aantal verleende vergunningen nog sterker afgenomen, van bijna 2.800 naar onder de 800 in vijf jaar tijd. Voor koopwoningen zijn in 2012 ten opzichte van 2007 in de regio zelfs ruim 75% minder vergunningen verleend. Veel Regio-gemeenten hebben in 2012 minder vergunningen verleend voor de bouw van koopwoningen. Dit geldt ook voor de gemeente Tynaarlo, hoewel hier nog 94 bouwvergunningen zijn verleend.⁷ Dit is direct te relateren aan de nieuwbouwwijk Ter Borch in deze gemeente. De totale afname van het aantal vergunningen is een ontwikkeling die tegenstrijdig is met de verwachte toenemende vraag op middellange termijn naar nieuwbouw.

» VERGUNNING VERLEEND REGIO GRONINGEN ASSEN - Bron: CBS



In 2012 zijn voor het eerst meer bouwvergunningen verleend in de huursector dan in de koopsector. Dit is opvallend, want het verschil tussen beide sectoren was jarenlang groot in het voordeel van koopwoningen. Het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen is in vijf jaar tijd ook gedaald, maar de daling is met 33% minder sterk. Overigens zijn alleen in de gemeenten Groningen, Noordenveld en Tynaarlo vergunningen verleend in de huursector.





In 2012 zijn er in verschillende Regio-gemeenten nieuwbouwprojecten in de verkoop geweest. In de onderstaande tabel zijn deze nieuwbouwprojecten weergegeven. De totale omvang van verkoop is ca. 1.450 nieuwbouwwoningen, waarvan ca. 240 in Groningen. Het betreffen projecten die nog niet volledig verkocht zijn. De lijst is niet volledig, echter de meeste projecten zijn weergegeven in de lijst.

NIEUWBOUWPROJECTEN IN VERKOOP 2012 - Bron: Regio-Gemeenten		
Locatie	Type woning	Aantal
Assen, Apollopad	Appartement	11
Assen, Beilerstraat	Appartement	3
Assen, De Citadel	Appartement	35
Assen, Dichtershof	Appartement/Grondgebonden	74
Assen, Groene Dijk	Kavels	32
Assen, Groningerstraat	Appartement	10
Assen, Kloosterbos	2 ¹ Kap	50
Assen, Kloosterveste	Appartement/hofwoning	87
Assen, Messchenveld	Kavels	64
Assen, Nijlandstraat	Appartement	19
Assen, Prinses Irenestraat	Grondgebonden	22
Assen, Vaart Z.Z.	Appartement	11
Assen, Veemarktterrein	Appartement	39
Assen, Vredeborgh	Appartement	34
Assen, Het Palet	Grondgebonden	69
Bedum, Ter Laan	Grondgebonden	11
Groningen, Berlagehof	Grondgebonden	48
Groningen, Ciboga	Grondgebonden	31
Groningen, Curaçaostraat	Appartement	36
Groningen, Helpermaar	Grondgebonden	14
Groningen, Lissabonstraat	Appartement	20
Groningen, Meerstad Oeverpad	Grondgebonden	10
Groningen, Meerstad Talingeneiland	Kavels	22
Groningen, Merelstraat	Grondgebonden	21
Groningen, Reitdiep 3A	Appartement	15
Groningen, Zonnelaan	Grondgebonden	20
Haren, Harener Holt	Grondgebonden	7

Hoogezand, Vosholen	Grondgebonden	11
Leek, Oostindie	Grondgebonden	31
Noordenveld, De Lange Streeken II	Vrijstaand/2 ¹ kap	45
Noordenveld, Roderveld IV	Vrijstaand	34
Noordenveld, Veldkampen	Vrijstaand	7
Noordenveld, Wonen op de Es	Huur/koopwoningen	50
Ten Boer, Dijkshorn Fase 3	2 ¹ Kap	7
Ten Boer, Schout De Boerstraat 25/27	2 ¹ Kap	2
Tynaarlo, Donderen	Kavels	9
Tynaarlo, Oude Tolweg	Vrijstaand/2 ¹ kap	69
Tynaarlo, Ter Borch	Appartement/Grondgebonden	167
Tynaarlo, Zuidlaarderveen	Vrijstaand/2 ¹ kap	10
Tynaarlo, Zuidoevers	Vrijstaand	11
Winsum, De Brake Zuid	Grondgebonden	35
Zuidhorn, Oosterburcht	Huurwoningen	32
Zuidhorn, Oostergast	Grondgebonden	33
Zuidhorn, Zuiderzon	Appartement/Grondgebonden	87

De komende jaren zullen minder nieuwbouwprojecten ontwikkeld worden in de regio dan voorgaande jaren als gevolg van de situatie op de woningmarkt en de overheidsplannen.

Toch worden er nog enkele nieuwbouwprojecten in de verkoop genomen. In de onderstaande tabel zijn deze nieuwbouwprojecten grotendeels weergegeven.

NIEUWBOUWPROJECTEN VERKOOP GEPLAND - Bron: Regio-Gemeenten			
Locatie	In verkoop te nemen	Type woning	Aantal
Assen, Het Kanaal	3 ^e kwartaal 2014	Appartement	45
Groningen, Boterdiep 88	2 ^e kwartaal 2013	Appartement	11
Groningen, Cuypersweg	4 ^e kwartaal 2013	Grondgebonden	75
Groningen, Oosterhamrikkade N.Z.	2 ^e kwartaal 2013	Grondgebonden	20
Hoogezand, Vosholen	1 ^e kwartaal 2013	Grondgebonden	26
Tynaarlo, Centrumplan Eelde	circa 2014	Appartement	circa 60
Tynaarlo, Groote Veen	2 ^e kwartaal 2014	(Half) vrijstaand	21



Ook zijn er nieuwbouwprojecten in 2012 gestart en verkocht. 10 Woningen aan de Cortinghlaan in Groningen zijn volledig verkocht. 89 Huurwoningen in de Citadel in Assen zijn verhuurd in 2012. Verder zijn 64 koop- en huurwoningen van project Groote Veen in Eelde verkocht/verhuurd. Van project de Oude Tolweg in de gemeente Tynaarlo zijn 11 eengezinswoningen verkocht.

Een belangrijk project met betrekking tot nieuwbouwwoningen in Regio Groningen-Assen is het woongebouw 'Cortingborg' in Groningen. Het project met 97 sociale koop- en huurwoningen is opgeleverd in 2012.⁸

3.7 LICHTE TOENAME VOORRAAD SOCIALE HUURWONINGEN

De totale voorraad sociale huurwoningen is in 2012 licht gestegen. Van de totale huurvoorraad in Regio Groningen-Assen staat circa 58% in de stad Groningen. Dit is een logisch gevolg van het feit dat Groningen een echte studentenstad is. De stad Groningen heeft als enige gemeente in de regio ook aanzienlijk meer huurwoningen dan koopwoningen.

In de gemeenten Groningen, Noordenveld, Leek, Tynaarlo, Haren, Slochteren en Assen nam het aantal sociale huurwoningen in 2012 toe. Bij de overige gemeenten nam het aantal licht af. Voor de hele regio komt het neer op een stijging van het aantal sociale huurwoningen naar bijna 61.000.

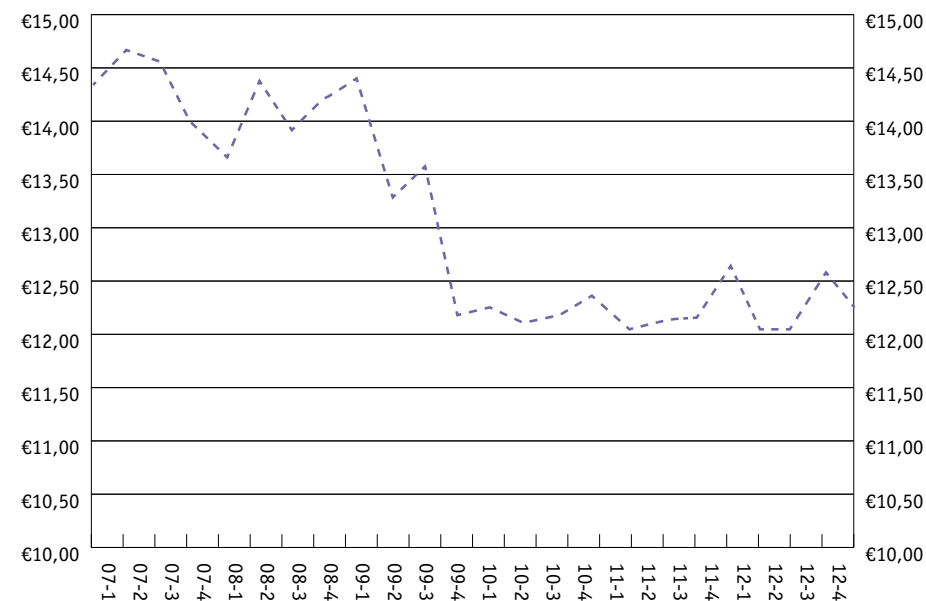
Niet-verkochte woningen van nieuwbouwprojecten zijn door de economische malaise in de verhuur genomen door woningcorporaties. Dit draagt ook bij aan de toename van het aantal huurwoningen. Algemeen gezien was de realisatie van huurwoningen tot 2012 minder risicovol dan koopwoningen. Dit komt omdat er voldoende afnemers waren voor huurwoningen, dus de vraag steeg. Ook is een nieuwbouwproject voor huurwoningen niet afhankelijk van de 70% afnamenorm, wat doorgaans door projectontwikkelaars wordt beoogd. Maar vanaf 2012 kunnen corporaties nagenoeg niet bouwen door het verlies van investeringskracht. Wanneer dit zich verder ontwikkelt, kan dit een afname van het aantal huurwoningen betekenen. Ook zijn corporaties huurwoningen gaan uitpenden om financieel gezond te blijven.⁹ Overigens gaat het hierbij slechts om een gering aantal transacties, dus de afname vanwege verkoop van voormalige sociale huurwoningen is klein.

3.8 PRIJZEN DALEN IN DE VRIJE HUURSECTOR

Op landelijk niveau worden er steeds meer huurwoningen in de vrije sector verhuurd. In 2010 waren dat er nog ruim 56.000, in 2011 ruim 49.000 en in 2012 groeide dit aantal tot bijna 73.000 verhuurde woningen.¹⁰ De huurwoningen in de vrije sector worden ook steeds sneller verhuurd. In het eerste kwartaal van 2012 stond een woning gemiddeld 92 dagen te huur, terwijl in het eerste kwartaal van 2013 een woning gemiddeld 81 dagen te huur stond. Deze ontwikkeling op de huurmarkt heeft deels te maken met de berichtgeving op de koopmarkt. Veel instanties verwachten voor het komende jaar een verdere daling van de woningprijzen en hierdoor huren potentiële kopers liever voorlopig een woning. Zij kunnen een koopwoning in een later stadium naar verwachting goedkoper kopen dan in de huidige markt.

Net als de verkoopprijzen zijn ook de huurprijzen gedaald. De kale prijs per vierkante meter in de vrije huursector is de afgelopen jaren door het toenemende aanbod gedaald naar € 12,24. Woningverkopers verhuren in deze economische tijd de woning tijdelijk en hierdoor stijgt het aanbod van huurwoningen. De doorlooptijd van een koopwoning is langer dan voorheen en woningverkopers krijgen door de tijdelijke verhuur huurinkomsten.

» HUURPRIJSONTWIKKELING IN NEDERLAND PER KWARTAAL (€ per m²/maand) - Bron: Pararius





3.9 VERANDERINGEN IN DE HUURSECTOR

De huurprijzen van de sociale huurwoningen worden per 1 juli 2013 inkomensafhankelijk. Woningcorporaties hebben hierdoor hulp gekregen van de overheid om het zogenaamde 'scheefwonen' tegen te gaan. Woningcorporaties mogen een extra huurverhoging doorvoeren voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614,- en € 43.000,-. De verhoging bedraagt 2% en 4% boven de inflatie.¹¹ Het is echter de vraag of de inkomensafhankelijke huur in Regio Groningen-Assen volledig is ingevoerd door woningcorporaties per 1 juli 2013. De Belastingdienst heeft namelijk geen of onvoldoende inkomensverklaringen verstrekt.¹²

De bestaande woningvoorraad van corporaties staat met name onder druk in de buitengebieden van de regio. Een aantal Regio-gemeenten kan hiermee te maken krijgen. De locatie van de woning wordt namelijk steeds belangrijker en huurwoningen in het buitengebied worden daarom minder interessant. Hieraan liggen een paar factoren ten grondslag. Een tweede auto is in het buitengebied gewenst, maar de kosten hiervan zijn erg hoog. Verder is het openbaar vervoer (nog) niet betrouwbaar genoeg in de ogen van de consument. Hierdoor groeit de leegstand in de krimpgebieden en dit heeft gevolgen voor de waarde van omliggende woningen. Er zijn twee scenario's denkbaar: sloop of wachten op betere tijden. Een innovatief project voor de bestrijding van krimp is het rapport 'Kijk op Krimp' van de provincie Groningen. Dit rapport is een actieplan om de krimp in de provincie tegen te gaan met 32 gerichte acties.¹³

De verleende vergunningen voor de huursector zijn groten-deels verleend voor projecten van woningcorporaties. Maar het regeringsbeleid zet de investeringskracht van woningcorporaties onder druk. Het is mogelijk dat woningcorporaties nieuwe projecten gaan schrappen.^{14 15} De verleende vergunningen in de huursector kunnen hierdoor een verkeerd beeld schetsen van de daadwerkelijke nieuwbouwmarkt.

Begin 2013 heeft de gemeente Assen aangekondigd zelf minimaal vijftig sociale huurwoningen te gaan bouwen. Assen is hiermee de eerste Nederlandse gemeente die zich op deze manier op de

woningmarkt begeeft. Uitgangspunt van de gemeente Assen is dat er vraag is naar sociale huurwoningen, maar dat de corporaties de mogelijkheden niet hebben om te bouwen. Corporaties kampen momenteel met verliesgevendende projecten die te duur zijn ontwikkeld voor de verhuur. Deze primeur kan navolging krijgen bij andere gemeenten. Hierdoor nemen gemeenten wellicht tijdelijk onbedoeld deels de rol van de woningcorporatie in.

Nu is er begin 2013 een initiatief vanuit de sector zelf die de corporaties tot investeringen aan kan zetten. In het recente regeringsbeleid is er sprake van een 'verhuurdersheffing'. Deze heffing kost de corporatie geld, want ze betalen extra over hun woningportefeuille. Nu willen meerdere partijen dat corporaties die wel investeren worden vrijgesteld van de verhuurdersheffing. Wanneer deze maatregel op enigerlei manier vorm krijgt, zijn corporaties eerder geneigd investeringen te doen in nieuwbouw, renovatie of groot onderhoud, zo is de gedachte hierachter. Het is begin 2013 onzeker of deze ontwikkelingen daadwerkelijk realiteit worden.¹⁶

Vijf Groningse woningcorporaties hebben een investeringsprogramma (GroningsBod) samengesteld dat door de verhuurdersheffing in gevaar kan komen. Met het investeringsprogramma willen de woningcorporaties in samenwerking met de gemeente Groningen worden gekort op de verhuurdersheffing. Het is nog niet bekend hoe de overheid met zulke initiatieven om gaat.¹⁷

3.10 GEPLANDE WONINGAANTALLEN REALISTISCHER

De Stuurgroep Regio Groningen-Assen heeft de plannen voor woonlocaties in december 2012 aangepast. De geplande woningaantallen zijn vastgesteld in een regionaal instemmingsmodel en zijn marktconform. Aanleiding voor het gezamenlijk aanpassen van de plannen was het grote overaanbod als gevolg van de veranderende vraag en de economische crisis. Het regionaal instemmingsmodel moet zorgen voor risicominimalisatie, zodat de balans wordt hersteld tussen vraag en aanbod. Regio Groningen-Assen heeft hiermee een uniek resultaat geboekt doordat de afspraken zowel voor woningbouw als bedrijventerreinenlocaties geldt.

De vernieuwde richtlijn geeft aan dat er jaarlijks ruim 1.300 woningen gebouwd mogen worden in de regio. Het voormalige plan bevatte een jaarlijkse toename van 2.900 woningen. De regio heeft ook enkele voorkeursgemeenten, waar meer nieuwbouw mogelijk is. Dit zijn Groningen, Assen, Haren en Tynaarlo. Deze geplande woningaantallen zijn vastgesteld tot en met 2030.¹⁸

3.11 AARDBEVINGEN

Uit onderzoek van Staatstoezicht Mijnen bleek dat de bevingen door gaswinning in de toekomst sterker worden dan eerder werd gedacht. Staatstoezicht Mijnen voorspelt een kans van 1:14 op een beving groter dan 3,9 op de schaal van Richter. De NAM heeft toegezegd de aantoonbare schade als gevolg van de bevingen te vergoeden. Ook gaat de NAM eigenaren helpen om de gebouwen te versterken. Daarnaast wordt onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de waarde van de huizen. De resultaten hiervan worden per kwartaal gepubliceerd. Samen met de NAM kijkt de overheid naar een mogelijke schadevergoeding voor als er een eventueel effect is op de waarde van de huizen. Op 16 augustus 2012 kende de provincie Groningen de zwaarste beving tot nu toe, met een kracht van 3.6 in het dorp Huizinge.^{19 20 21}

3.12 REGEERAKKOORD

De maatregelen in het regeerakkoord hebben begin 2013 nog niet het gewenste effect gehad. Er is nog geen duidelijkheid verschaft en het vertrouwen is niet toegenomen. Er zijn veel uiteenlopende berichten en dit versterkt de onzekerheid bij de consument. Veel nieuwbouwprojecten hebben mede door het regeringsbeleid vertraging opgelopen of zijn afgeblazen. In 2012 was wel duidelijk zichtbaar dat positieve maatregelen ook resultaat boeken. De verlaging van de overdrachtsbelasting is hier een goed voorbeeld van. Maar de huurverhogingen per 1 juli 2013 zorgen weer voor onzekerheid op de woningmarkt. De regering geeft met verschillende maatregelen dus positieve en negatieve signalen af.

3.13 KANSEN

3.13.1 BOUWJONG!

De stad Groningen is een jonge dynamische stad, waar veel behoefte is aan studenten- en jongerenhuisvesting. Het initiatief BOUWJONG! is samen met woningcorporaties, de Hanzehogeschool, de Rijksuniversiteit en projectontwikkelaars tot stand gekomen, met als ambitie om vóór 2015 in totaal 4.500 wooneenheden te realiseren.²¹ Dit heeft vooral als doel om jonge talenten ook na de opleiding te behouden voor de stad Groningen.

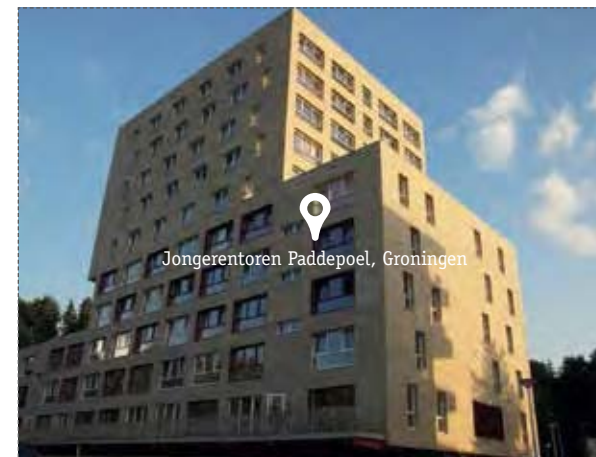
In 2011 heeft dit geresulteerd in drie opgeleverde projecten, met in totaal 485 wooneenheden.

In 2012 is de woontoren De Groenling met 151 jongerenwoningen opgeleverd, gebouwd in opdracht van wooncorporatie Lefier. Het voormalige belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade is in opdracht van Nijestee verbouwd. Het project met 136 wooneenheden wordt naar verwachting in 2013 opgeleverd. Ook het project aan de Zonnelaan in Paddepoel, een appartementencomplex met 135 wooneenheden voor jongeren, wordt in 2013 opgeleverd.^{22 23 24}

Ondanks de lopende projecten groeit de onzekerheid of het ambitieuze aantal van 4.500 wooneenheden voor 2015 gehaald wordt. Gezien het aantal opgeleverde wooneenheden lijkt het initiatief BOUWJONG! te ambitieus en valt het daadwerkelijke aantal gerealiseerde wooneenheden lager uit in 2015.



Voormalig belastingkantoor, Groningen



Jongerentoren Paddepoel, Groningen

3.13.2 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Projecten kunnen succesvol worden door kleinschalige opgave. Dit zijn projecten waar particulieren meer verantwoordelijkheden nemen tijdens het proces, wat de burgerkracht en de zelfstandigheid vergroot. Burgers nemen steeds meer initiatief, zijn medeopdrachtgever en slaan de handen ineen om de kosten te beperken. Dit kan binnen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in een heel scala aan tussenvormen.

Regio Groningen-Assen is samen met de Rabobank een CPO-regeling aan het uitwerken om het initiatief te voorzien van kaders. De plankosten worden voorgefinancierd door middel van een lening en de particulieren kunnen zelf ontwerpen en bouwen. Zelf ontwerpen en bouwen is een belangrijke pijler in het CPO. CPO heeft al meerdere projecten op gang gebracht, zoals Baggelhuizen (Assen) en Waterwijk (Ter Borch, Tynaarlo).²⁵



De Populieren, Leek



Woonwijk Ter Borch, Eelderwolde



Damsport, Groningen

3.13.3 HUURMOGELIJKHEDEN IN DE MARKT

De huurmarkt is in beweging en er zijn ontwikkelingen die kansen met zich mee kunnen brengen. Er zijn in 2012 meer vergunningen verleend voor huurwoningen dan koopwoningen. De markt van huurwoningen wordt groter en projecten hebben door de groeiende markt meer kans van slagen. Met name bij de jongerenhuisvesting in de stad Groningen is dit het geval. De huurdersmarkt kan ook een impuls krijgen vanuit de overheid. Bij koopwoningen is steeds vaker tijdelijke verhuur als overbrugging een interessante optie. Verkopers willen graag de woning verkopen, maar de verkoop kan minder soepel verlopen dan verwacht. Het tijdelijk verhuren van de woning wordt mogelijk gemaakt door de leegstandswet en deze wet wordt verruimd. Dit maakt het tijdelijk verhuren van de woning eenvoudiger. Leegstaande woningen kunnen door de verruiming vaker dan eenmaal worden verhuurd. Ook wordt de huurprijs vrijgegeven, waardoor verhuurders meer lucht krijgen in de verkoop van de woning.²⁶ Door deze maatregel kan de huurmarkt de gewenste impuls krijgen.

3.13.4 KOOPMOGELIJKHEDEN IN DE MARKT

Koopwoningen zijn met 55% in Regio Groningen-Assen breed vertegenwoordigd. Alleen in de stad Groningen zijn er meer huur- dan koopwoningen. Projecten in de regio kunnen succesvol zijn, mits er een aantrekkelijke lening mogelijk is. Financiële maatregelen om de starters beter te laten doorstromen kunnen een bijdrage leveren, maar ook mogelijke vormen om de restschuld door te financieren kunnen een positief effect hebben op de woningmarkt.

Een van die succesvolle projecten is 'De Populieren' in Leek, een succesvol initiatief van de gemeente Leek en Bam Woningbouw. Deze partijen hebben de handen ineen geslagen voor een aantrekkelijke starterslening. De extra hypotheekruimte, een scherpe prijs en de locatie vormen de basis voor het succes. Het nieuwbouwproject in de woonwijk 'Ter Borch' in de gemeente Tynaarlo wordt ook in fasen gerealiseerd. Het oorspronkelijke plan bevat ongeveer 1.250 woningen, aan het water. Het deelproject 'de Rietwijk' is begin 2013 volop in de verkoop. In meerdere gebieden van de woonwijk 'Ter Borch' zijn nog woningen beschikbaar; vooral in het gebied 'Hof van Rietwijk' zijn nog relatief veel vrijstaande en halfvrijstaande woningen beschikbaar.



Kleinschalige projecten met een duidelijke fasering bieden kansen op de woningmarkt. De faseringen maken het mogelijk om het project in kleinere delen op te delen. Hierdoor lopen betrokken partijen minder financieel risico en neemt het vertrouwen toe.²⁷ Een goed voorbeeld hiervan is het project Binnenstad van woningcorporatie Lefier en Nijhuis Bouw met 20 koopappartementen.²⁸

3.13.5 HERBESTEMMEN NAAR WONING

Een deel van leegstaande kantoren leent zich voor transformatie en herbestemming. Bepaalde ruimtes zullen interessant zijn voor de woningmarkt. In de stad Groningen is het voormalige kantoorgebouw van Noordhoff Uitgevers Groningen een goed voorbeeld van herbestemming. Hier zijn 154 appartementen en studio's gerealiseerd (oplevering voorjaar 2013). De doelgroep voor de appartementen en studio's zijn eindejaarsstudenten en starters. Vanwege de locatie en het voorzieningenniveau zijn met name jongerenhuisvesting en hotels interessant als herbestemming van voormalige kantooruimtes.²⁹

3.13.6 NIEUWBOUW

Het huidige aanbod voldoet niet geheel aan de vraag. De doelgroep senioren wordt de komende jaren door de vergrijzing steeds groter. En een deel van deze senioren wil graag vanuit hun huidige koopwoning in het buitengebied naar de stad verhuizen. Dit biedt kansen voor de woningmarkt.^{30 31}

De trek van senioren naar de stad zorgt ook voor doorstroming van jonge gezinnen. Een deel van deze doelgroep wil in het buitengebied wonen voor de kinderen. Wanneer de senioren bereid zijn marktconforme prijzen te accepteren, kunnen jonge gezinnen naar het buitengebied verhuizen. Hierdoor ontstaat een kettingreactie wat het herstel van de woningmarkt in Regio Groningen-Assen kan stimuleren.³² Ook wanneer senioren in de eigen woning blijven wonen, zal de vraag naar nieuwbouw van grondgebonden woningen stijgen, als gevolg van de vraag vanuit de doorstroming van jonge gezinnen.

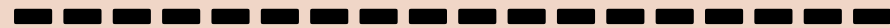
Kwalitatief hoogwaardige appartementen voor een betaalbare prijs zijn in de nieuwbouwsector een kans. De nieuwbouwsector kan herstellen door de senioren beter te bedienen. Daarbij heeft kleinschalige opzet van projecten de toekomst en moeten kopers intensief bij het project worden betrokken. Ontwikkelaars stellen de kaders op, maar kopers hebben daarin een ruime keuzevrijheid. Zodoende krijgen kopers in het gehele proces verantwoordelijkheid en wordt er veel flexibiliteit gecreëerd.³³

Beide situaties leveren een groei van nieuwbouwprojecten op. Het is lastig te voorspellen hoe de doorstroming daadwerkelijk gaat verlopen. Voor de nieuwbouw blijft het essentieel dat de prijzen gaan dalen. De prijzen van nieuwbouwwoningen moeten in balans zijn om aan te sluiten bij de vraag en de nieuwe werkelijkheid op de woningmarkt.

¹ CBS (2013), Prijswontwikkeling koopwoningen per provincie, geraadpleegd op 18 maart 2013 via www.cbs.nl / ² Hypotheek-rentetarieven (2013), Voorwaarden NHG-hypotheek, geraadpleegd op 22 april 2013 via www.hypotheek-rentetarieven.nl / ³ Rabobank (2013), Hypotheekrenteafrek, geraadpleegd op 22 april 2013 via www.rabobank.nl / ⁴ Troostwijk Research (2013), Woningmarkt vierde kwartaal 2012, geraadpleegd op 22 april 2013 / ⁵ CBS (2013), Transacties per regio, geraadpleegd op 18 maart 2013 via www.cbs.nl / ⁶ Regio Groningen-Assen (2013), Woningmarktmonitor 2012, geraadpleegd op 19 maart 2013 via www.regiogroningenassen.nl / ⁷ CBS (2013), Bouwvergunningen per regio, geraadpleegd op 19 maart 2013 via www.cbs.nl / ⁸ Architecten en|en (2013), Cortinghborg, geraadpleegd op 4 april 2013 via www.architecten-en-en.nl / ⁹ Pandomo (2013), Interview met Piet Cazemier, geraadpleegd op 21 maart 2013 / ¹⁰ Pararius (2013), Vrije huursector, geraadpleegd op 3 april 2013 via www.pararius.nl / ¹¹ Aedes, Inkomensafhankelijke huurverhoging, geraadpleegd op 22 april 2013 via www.pararius.nl / ¹² Aedes, Te weinig huurverhoging voor heffing, geraadpleegd op 14 mei 2013 via www.aedes.nl / ¹³ Provincie Groningen (2013), Kijk op Krimp, geraadpleegd op 25 april 2013 via www.provinciegroningen.nl / ¹⁴ Provincie Drenthe (2013), Aanbod nieuwbouw, geraadpleegd op 3 april via www.provincie.drenthe.nl / ¹⁵ Lefier (2013), Gesprek met Julia Finkielstajn, geraadpleegd op 4 april 2013 / ¹⁶ Binnenlandsbestuur (2013), Geen heffing voor corporaties die investeren, geraadpleegd op 8 april 2013 via www.binnenlandsbestuur.nl / ¹⁷ Binnenlandsbestuur (2013), Vijf Groningse corporaties investeren, geraadpleegd op 9 april 2013 via www.binnenlandsbestuur.nl / ¹⁸ Regio Groningen-Assen (2013), geplande woningbouw, geraadpleegd op 1 april 2013 via www.regiogroningenassen.nl / ¹⁹ De ingenieur (2013), Groningen krijgt zwaardere aardbevingen, geraadpleegd op 25 april 2013 via www.deingenieur.nl / ²⁰ Scientias (2013), Steeds meer aardbevingen in Groningen, geraadpleegd op 22 april 2013 via www.scientias.nl / ²¹ Aardbevingen-door-gaswinning-in-groningen, geraadpleegd op 25 juli 2013 via www.rijksoverheid.nl / ²² Zofa (2013), Jongerentoren Paddepoel, geraadpleegd op 29 maart 2013 via www.zofa.nl / ²³ Plegt-Vos (2013), Jongerentoren Paddepoel, geraadpleegd op 29 maart 2013 via www.vanwijnen.nl / ²⁴ Van Wijnen (2013), Groningen jongerenbouw, geraadpleegd op 29 maart 2013 via www.vanwijnen.nl / ²⁵ Rabobank (2013), Gesprek met Reint Brondijk, geraadpleegd op 1 mei 2013 / ²⁶ NVM (2013), Tijdelijk verhuur bij leegstand makkelijker, geraadpleegd op 29 maart 2013 via www.nvm.nl / ²⁷ Regio Groningen-Assen (2013), Succesvolle verkoop in Leek, geraadpleegd op 15 februari 2013 via www.regiogroningenassen.nl / ²⁸ Binnenstad-Groningen (2013), Koopinformatie, geraadpleegd op 2 mei 2013 via www.binnenstad-groningen.nl / ²⁹ De uitgeverij, (2013), 154 appartementen en studio's, geraadpleegd op 21 maart 2013 via www.deuitgeverij.nu / ³⁰ Pandomo (2013), Interview met Piet Cazemier, geraadpleegd op 21 maart 2013 / ³¹ Lefier (2013), Gesprek met Julia Finkielstajn, geraadpleegd op 5 april 2013 / ³² Pandomo (2013), Interview met Piet Cazemier, geraadpleegd op 21 maart 2013 / ³³ Regio Groningen-Assen (2013), Wonen in Regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 19 maart via www.regiogroningenassen.nl



Woningmarkt Verdieping



door Edwin Dekker

VERDUURZAMING VAN DE WONINGBOUW WORDT ACTUELER

Verduurzaming van de totale woningvoorraad wordt de komende jaren steeds belangrijker. De woningvoorraad veroudert en is aan verbetering toe. Het thema milieu wordt steeds belangrijker voor bedrijven en particulieren. Hierdoor groeit de behoefte aan duurzame energie. Maar verduurzaming is kostbaar en wordt pas over een lange termijn terugverdiend. De overheid probeert dan ook met speciale leningen verduurzaming te stimuleren. Voor eigen woningbezitters zijn niet alleen de energielasten belangrijk, ook het wooncomfort en het gebruiksgemak van duurzame installaties speelt een grote rol. Een probleem is dat er bij de consument veel onduidelijkheid bestaat over duurzame energie, waardoor duurzame installaties onvoldoende toegepast worden. Verduurzaming is ook bij de sociale woningbouw problematisch. Woningcorporaties hebben niet de financiële middelen om het woningbestand grootschalig te verduurzamen. Door overheidsmaatregelen als de verhuurdersheffing dragen de woningcorporaties meer financiën af, want de inkomensafhankelijke huur wordt in 2013 maar gedeeltelijk doorgevoerd. Het initiatief GreenDeal biedt een mogelijke oplossing om de sociale woningbouw te verduurzamen. De GreenDeal kent wel enkele kanttekeningen, waardoor het een omstreden initiatief is.

Lex de Boer, bestuurder Lefier »

VEROUDERDE SOCIALE WONINGEN MOETEN ENERGIEZUINIGER WORDEN

De behoefte blijft aan de kernfunctie van woningcorporaties. Deze kernfunctie is het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen tegen betaalbare huren voor mensen met lagere inkomens.

‘De hele sector staat in brand; als je niet gewend bent om te veranderen, wordt het ingewikkeld’, zo stelt Lex de Boer, bestuurder van Lefier. Woningcorporaties zijn nu betrokken bij alle werkzaamheden van woningontwikkeling en –beheer en vervullen de rol van belegger, ontwikkelaar en beheerder. Deze situatie heeft als voordeel dat ze een brede rol vervullen in het ontwikkelen van wijken en woningen. Maar optimalisatie van het efficiënt uitvoeren van de kerntaken staat hierbij onder druk. Dit wordt ook onderstreept door De Boer. Woningcorporaties moeten de rol van rentmeester op zich nemen door actief beleid te voeren. Het bestaande woningbestand dient op niveau gebracht te worden. Nieuwbouw ligt niet voor de hand, want corporaties kunnen via een andere weg woningen verwerven. Volgens De Boer is het mogelijk om woningen te verwerven door hypotheek over te nemen, de zogeheten bad loans. Hierdoor staan de woningen niet meer ‘onder water’ door te hoge hypotheek. Verder nemen corporaties woningen in het bezit op met de juiste doelgroep.

Corporaties investeren in verduurzaming terwijl de bewoners lagere energielasten krijgen. Door de kwaliteitsverbetering stijgen de huren. Maar de financiering speelt hierbij een complicerende rol, door een collectieve investering te koppelen aan individuele bewoners. Een gewaagd initiatief om de sociale woningbouw te verduurzamen is de GreenDeal. Hierbij investeren woningcorporaties in de verduurzaming van het eigen bestand. ‘Kleine stappen zijn de vijand van goede dingen’, aldus De Boer. Daarom moeten met name de woningen met een D, E, F en G label drastisch worden gerenoveerd. Dit zijn in Nederland circa 1,6 miljoen woningen. Door de renovatie wordt de energienota op termijn nul. Doordat er geen energielasten zijn, betalen de huurders alleen maar vastgoedgerelateerde woonlasten. De corporaties verdienen hierdoor de investering terug en dragen een gedeelte af aan de overheid middels een huurheffing. Ook krijgt de bouwsector door de renovaties via de Greendeal een impuls. De extra inkomsten vanuit de bouw (BTW, loonbelasting, winstbelasting) creëren inkomsten voor de overheid.



Het initiatief heeft ook enkele kanttekeningen. Corporaties moeten fors investeren om het woningbestand zodanig te renoveren dat de energienota nul wordt. Het is de vraag of corporaties hiervoor de benodigde financiële middelen hebben, gezien het verlies aan investeringskracht. Verder moet de wetgeving worden aangepast met betrekking tot de energiewet. Energiebedrijven worden bij dit initiatief deels buitenspel gezet, want veel woningen hebben geen energie meer nodig. Dit maakt het een omstreden initiatief, maar het is voor de verduurzaming van de sociale woningbouw zeker een kans.¹



REGEERAKKOORD BEPERKT DE SOCIALE WONINGBOUW IN 2013

Een belangrijke maatregel in het regeerakkoord van eind 2012 is de aangekondigde verhuurdersheffing, voor alle corporaties gezamenlijk over meerdere jaren zo'n 1,7 miljard euro in totaal.

De woningcorporaties kunnen de huren verhogen om zo het 'scheefwonen' tegen te gaan. Maar door het niet of later verstrekken van de inkomensgegevens door de belastingdienst worden de verhogingen gedeeltelijk doorgevoerd. Dit heeft alleen in 2013 geringe financiële gevolgen voor woningcorporaties.^{2 3} De verhuurdersheffing zou hierdoor geen effect mogen hebben op het wel of niet verduurzamen van de sociale woningbouw.

VAN ENERGIEGEBRUIKER NAAR ENERGIEPRODUCENT

Investeren in duurzame energieopwekkingen zorgt voor verduurzaming van de bestaande bouw. Woningcorporaties of eigen woningbezitters worden hierbij niet alleen energiegebruikers, maar ook energieproducenten. Duurzame energie is door de koppeling aan de weersomstandigheden als de zon of wind een instabiele factor. Verder is er op dit moment nog voldoende traditionele energie, waardoor de prikkel minder groot is om voor duurzame energie te kiezen. De overheid kan door beleidsmaatregelen de prioriteit geven aan duurzame energie. Hierdoor verbetert de concurrentiepositie van duurzame energie ten opzichte van traditionele energie.⁴ Fiscale aftrekbaarheid van investeringen over de jaarlijkse bijdrage is hier een voorbeeld van. Ook vormen om energie te delen tussen consumenten/woningcorporaties werkt stimulerend voor duurzame investeringen. Hierdoor kunnen consumenten/woningcorporaties de gewonnen extra energie doorleveren aan anderen. Maar als dit via dezelfde regelgeving verloopt als bij grote energiebedrijven worden de administratieve lasten te hoog. Deze organisaties zijn namelijk gebonden aan de warmtewet, elektriciteitswet en gaswet.

MOGELIJKHEDEN VOOR VERDUURZAMING VAN EIGEN WONINGBEZIT

Ook de overheid stimuleert particuliere initiatieven op het gebied van verduurzaming, onder andere door een duurzaamheidslening te verstrekken via Het Samenwerkingsverband Noord-Nederland. Vanaf 1 juni 2013 kunnen particuliere woningeigenaren maximaal 15.000 euro lenen bij de provincies Groningen en Drenthe. De rente voor deze lening is maximaal 2,4% met een looptijd van 10 tot 15 jaar, waarbij de eerste drie jaar aflossingsvrij zijn. Het aanvragen van de lening kan tot en met 31 december 2013. De lening geldt alleen voor woningen van vóór 1995 en de investeringen moeten minimaal 2.500 euro bedragen. Particuliere woningbezitters investeren nu gemiddeld circa 4.000 euro voor de verduurzaming van de eigen woning. Met deze lening willen provincies de investeringen verdubbelen tot circa 8.000 euro. Dit leidt uiteindelijk tot lagere woonlasten en een stimulans voor de bouwsector.⁵ De bouwsector wordt bovendien continu geprikkeld tot innovatieve producten, die de duurzaamheid bevorderen.

In Regio Groningen-Assen zijn ook duurzame nieuwbouwprojecten gestart. Woningbouwlocatie De IJsbahn in Sappemeer met 35 vrije kavels krijgt een warmte/koude-opslag (WKO) in combinatie met grondwatersanering, waardoor geen gasvoorziening wordt aangelegd.^{6 7}

Ook zijn er andere duurzame mogelijkheden als zonnepanelen, extra isolatie, warmteterugwinning of de toepassing van pelletkachels.

Een collectieve aanpak bij eigen woningbezitters zorgt voor lagere investeringslasten en minder risico. Wanneer particulieren de overgebleven duurzame energie kunnen doorverkopen wordt duurzame energieopwekking aantrekkelijker. Hierdoor is de terugverdientijd van de investering verkort. Niet alleen de financiële gevolgen in de vorm van lagere maandlasten zijn voor eigen woningbezitters belangrijk, maar ook het gebruiksgemak en wooncomfort. Om de investeringsbereidheid te vergroten bij eigen woningbezitters is inzicht in de financiële gevolgen met een verhoogd woongenot belangrijk. Een voorbeeld hiervan is het gebruiken van vloer- of wandverwarming. Hierdoor verdwijnen de radiatoren in het huis.⁸

Begin juni 2013 is Reimarkt gekozen om 600 woningen in Bergen op Zoom te renoveren en energiezuinig te maken. Reimarkt is een initiatief van 24 marktpartijen voor de verduurzaming van woningen. Reimarkt is een winkel waar particuliere woningbezitters kunnen winkelen voor duurzame maatregelen. Hierbij probeert het bedrijf inzichtelijk te maken wat de duurzame investeringen en financiële gevolgen zijn. Harrie van Leeuwen van Reimarkt heeft dit op het symposium 'Herbestemmen Loont' in Groningen nogmaals toegelicht.⁹

ACCEPTATIE MOET OMHOOG

Ook voor de commerciële huursector geldt dat de acceptatie vergroot moet worden om de woning te verduurzamen. De verduurzaming gaat gepaard met huurverhoging en hierdoor moeten de voordelen zichtbaar zijn voor de huurder. Verduurzaming in combinatie met een nieuwe keuken of badkamer verhoogt de acceptatie. Voor eigenaren neemt de kasstroom toe door de hogere huuropbrengsten.¹⁰

¹ Lefier (2013), Interview met Lex de Boer, geraadpleegd op 11 juni 2013

² OFW Woondiensten (2013), Verduurzaming woningvoorraad woningcorporaties, geraadpleegd op 27 mei 2013 via www.ofw.nl

³ Onderhoudnl (2013), Onderzoek naar maatschappelijke gevolgen verhuurdersheffing, geraadpleegd op 27 mei 2013 via www.onderhoudnl.nl

⁴ OFW Woondiensten (2013), Verduurzaming woningvoorraad woningcorporaties, geraadpleegd op 27 mei 2013 via www.ofw.nl /

⁵ Provincie Groningen (2013), Duurzaamheidslening voor noordelijke woningbezitters, geraadpleegd op 13 juni 2013 via www.provinciegroningen.nl

⁶ Regio Groningen-Assen (2013), Duurzaam bouwen, geraadpleegd op 28 mei 2013 via www.regiogroningenassen.nl

⁷ IJsbahnhs (2013), Duurzaam-bouwen, geraadpleegd op 28 mei 2013 via www.ijsbahnhs.nl

⁸ Agentschap NL (2013), Kosteneffectief verduurzamen bestaande woningbouw in Nederland, geraadpleegd op 8 mei 2013

⁹ Dura Vermeer (2013), Stadlander kiest Reimarkt, geraadpleegd op 13 juni via www.duravermeer.nl

¹⁰ Agentschap NL (2013), Kosteneffectief verduurzamen bestaande woningbouw in Nederland, geraadpleegd op 28 mei 2013



“TOENAME OPGENOMEN WINKELRUIMTE IN REGIO GRONINGEN-ASSEN”

DE
LK BENNETT-SLIPPERS

WAARDE KERSVERSE
MODEER & HERTOOGIN
KATE MIDDLETON
OOK DR LOOPT!

NU 20% KORTING

STICKER ONDER OF IN
DE SCHOEN IS HET
KORTINGSBEDRAG.

4. Winkelmarkt

HEADLINES

- » OMZET FOOD STIJGT, OMZET NON-FOOD DAALT
- » TOENAME OPGENOMEN WINKELRUIMTE IN REGIO GRONINGEN-ASSEN
- » INTERNET ZORGT VOOR ORIËNTATIE VOORAFGAAND AAN DE KOOP
- » BELEVING WINKELSTRATEN IN TOEKOMST STEEDS BELANGRIJKER
- » SAMENWERKING TUSSEN WINKELIERS MOET WINKELSTRATEN VERSTERKEN

Het stagnerende vertrouwen van de consument en de dalende koopkracht zijn ongunstig voor de omzet in de detailhandel. De toename van leegstaande winkelruimte zorgt voor een negatief straatbeeld en ontmoedigt ook potentiële winkeliers voor vestiging. In de huidige economische situatie is het hierdoor van belang dat er een omschakeling volgt in de manier van denken en doen: het veranderende gedrag van de consument zal centraal gesteld moeten worden.

De afgelopen jaren is het consumentengedrag veranderd. Er wordt meer service verwacht van de winkelier en de impact van internet is groter geworden. Als men niet voldoet aan de eisen van de consument, gaat deze naar de concurrent. De winkelier moet alle kansen benutten om te 'overleven' in deze economisch moeilijke tijd. Een van deze kansen is het creëren van meer beleving in de winkel en samen met andere winkeliers zorgen voor een aantrekkelijk winkelgebied.

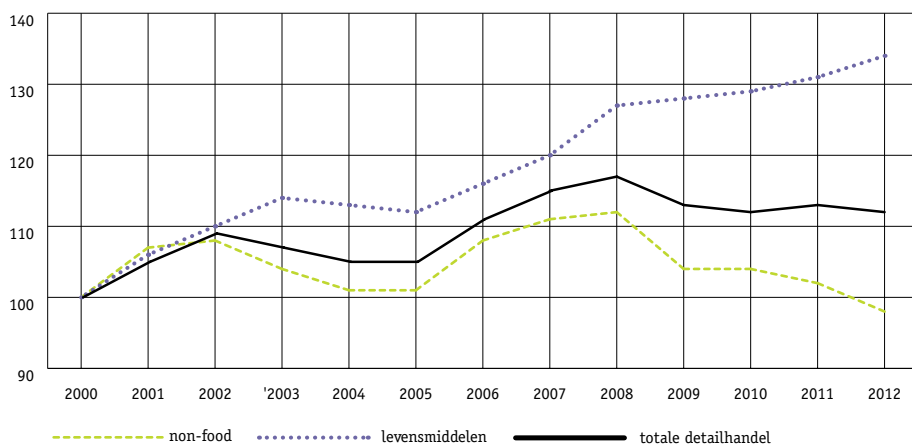


4.1 OMZET DETAILHANDEL DAALT IN 2012

In 2012 behaalde de totale detailhandel 1% minder omzet dan in 2011, terwijl de prijzen toenamen met 1,2%. De trend bij de levensmiddelensector van de laatste jaren heeft zich verder doorgezet: deze sector had een omzetgroei van 2,3% in 2012 ten opzichte van 2011. Het zijn uitsluitend de supermarkten die ervoor zorgden dat deze omzetgroei voor het zevende jaar op rij kon worden gerealiseerd, want het marktaandeel van foodspeciaalzaken daalt. De non-foodsector heeft in 2012 een omzetsdaling laten zien van 3,8%, waardoor de omzetverschillen steeds groter worden. De levensmiddelensector heeft inmiddels een omzet die 35% groter is dan in 2000, terwijl de non-foodsector onder het niveau van 2000 is gedoken.¹

De economische onzekerheid zorgt ervoor dat het consumentenvertrouwen laag blijft. De oplopende werkloosheid, een daling van de koopkracht, de btw-verhoging, de onder druk staande huizenprijzen, het staat allemaal met elkaar in verband, wat leidt tot een verandering in het uitgavenpatroon van de consument, die minder bereid is grote uitgaven te doen. December is de maand waarin de omzet met 17% groter was dan het gemiddelde van de andere maanden. De kooplust is het kleinst in de maanden januari (na de feestmaand) en februari (korte maand).² In navolging van de consument is ook de detaillist somber gestemd. Eind 2011 was het detaillistenvertrouwen gedaald van -4 naar -34 en eind 2012 werd dit ook bijna bereikt. Het detaillistenvertrouwen is nu ruim vier jaar negatief.³ De omzetgroei wordt beperkt, waardoor investeringen achterblijven. Van belang is dat groei uiteindelijk op een andere manier zal moeten worden gecreëerd.

OMZETONTWIKKELING DETAILHANDEL PER JAAR (2000 = 100) - Bron: HBD



4.2 MEER WINKELRUIMTE OPGENOMEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN IN 2012

In Regio Groningen-Assen is het aanbod van winkelruimte in 2012 met bijna 10% afgenomen ten opzichte van 2011 en er is ongeveer 20% meer winkelruimte opgenomen. Hiermee wijkt de regio af van de landelijke cijfers. Landelijk gezien is in 2012 ongeveer 530.000 m² aan winkelruimte opgenomen, 20% minder dan in 2011. Op landelijk niveau is het aanbod van winkelruimte in 2012 met ongeveer 13% toegenomen tot 2 miljoen m². Een verklaring voor deze toename is een samenhang van verschillende oorzaken. De huidige economische situatie, het lage consumentenvertrouwen en de toename van internetverkoop spelen hierbij een rol.⁴

In Regio Groningen-Assen is de opname gestegen vanwege een aantal transacties waar het om een grote hoeveelheid winkeloppervlakte gaat. Het gaat hierbij onder meer om de opnames in het nieuwe winkelcentrum Cité (onderdeel van de Citadel) in Assen en de uitbreiding van het Mercuriuscentrum in Assen. Zonder de vijf grootste transacties in Regio Groningen-Assen zou het opnamevolume bijna 30% lager zijn uitgekomen.

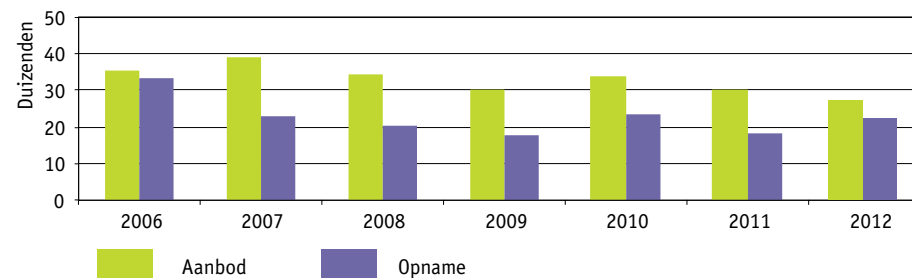
GROOTSTE GEBRUIKSTRANSACTIES IN 2012

Bron: Troostwijk Research, Realworks, bewerking: SVR

Locatie	Huurder	Metrage
Mercurius winkelcentrum, Assen	H&M	1.900
Winkelcentrum Cité, Assen	Lidl	1.600
Hoofdstraat 219, Hoogezand	Kringloopwinkel	1.500
Reitdiephaven 155, Groningen	Action non-food	1.042
Turfsingel 36, Groningen	Springs sport & danceclub	875

AANBOD EN OPNAME WINKELRUIMTE EXCL. GDV/PDV REGIO GRONINGEN-ASSEN

Bron: Realworks, propertyNL, Vastgoedjournaal, bewerking: SVR





4.3 IMPACT VAN LEEGSTAND VOORAL IN AANLOOPSTRATEN ZICHTBAAR

Leegstand kan gezien worden als de fysieke vertaling van de negatieve economische situatie. De impact van leegstand op een winkelgebied kan enorm zijn. Het kan bijvoorbeeld leiden tot een groter gevoel van onveiligheid. In Nederland stond in 2012 6,3% winkelruimte leeg.⁵

Het leegstandrisico van een winkelgebied wordt vooral bepaald door de locatie. Op A1- en A2-locaties is maar een beperkte toename in leegstand te zien, terwijl op B- en C-locaties de leegstand fors oploopt. Een A1- of A2-locatie is geen vast gegeven, maar wordt gebaseerd op veranderende passantentellingen. Anno 2012 kan een locatie worden bestempeld als A1-locatie, terwijl dit over een jaar een B-locatie kan zijn, wanneer een specifiek gedeelte van het winkelgebied minder wordt bezocht. De meeste winkelgebieden waar zich problemen voordoen hebben vaak een krimpend A1/A2-gebied in combinatie met toenemende leegstand op B- en C-locaties.⁶

LEEGSTANDSPERCENTAGE PER GEMEENTE			
Bron: ABF Research, bewerking: SVR			
Gemeente	2011	2012	↑/↓
Assen	8,8%	14,9%	↑
Bedum	3,0%	8,8%	↑
Groningen	8,2%	11,1%	↑
Haren	3,9%	1,5%	↓
Hoogezand-Sappemeer	13,4%	14,1%	↑
Leek	7,1%	10,7%	↑
Noordenveld	10,1%	13,5%	↑
Slochteren	7,5%	9,7%	↑
Ten Boer	4,7%	7,7%	↑
Tynaarlo	3,6%	4,0%	↑
Winsum	0,0%	1,5%	↑
Zuidhorn	1,7%	7,6%	↑

In 2012 is de leegstand alle gemeentes in Regio Groningen-Assen opgelopen, met uitzondering van Haren. Het gemiddelde leegstandpercentage in Regio Groningen-Assen is 10,5%, wat neerkomt op 105.485 m² winkelruimte. Alleen in Haren is de hoeveelheid leegstaande winkelruimte afgenomen tot 1,5%. Ook de grotere steden als Groningen en Assen hebben een stevige groei laten zien van het leegstandspercentage.⁷

In de stad Groningen is de leegstand voornamelijk terug te zien in de zuid-oostzijde van de binnenstad. Hierbij gaat het om de volgende straten: Oosterstraat, Steentilstraat, Zwanestraat en de Carolieweg.⁸ Assen kent vooral leegstand aan de Groningerstraat, waar als gevolg van het vernieuwde Mercuriuscentrum en de Cité een afname in de passantenstroom is te zien. De nieuwe looproute van de binnenstad naar de Cité heeft tot gevolg dat de Rolderstraat juist aantrekkelijker is geworden, terwijl dit jarenlang een winkelstraat is geweest met veel leegstand.⁹

Bron: Troostwijk Research, bewerking: SVR		
Huurprijzen winkelruimte per m²	Bandbreedte in €	
Assen		
Koopmansplein	225	525
Kruisstraat	125	250
Mercuriusplein	150	500
Oudestraat	325	325
Winkelcentrum Cité	200	300
Winkelcentrum Triade (Neptunusplein)	160	350
Bedum		
Grotestraat	190	210
Groningen		
A-kerkhof	275	800
Grote Markt	400	850
Guldenstraat/Waagstraat	350	825
Herestraat	700	1.800
Vismarkt	300	850
Winkelcentrum Paddepoel	200	500
Haren		
Rijksstraatweg	120	310
Hoogezand		
De Hooge Meeren	220	300
Hoofdstraat	160	200
Kerkstraat	160	200
Winkelcentrum Groot Gorecht	90	140
Leek		
De Dam	100	130
De Schans	180	210
Tolberterstraat	140	210
Roden		
Heerenstraat	100	170
Wilhelminastraat	100	170



4.4 CONSUMENTENGEDRAG IS VERANDERD

Er zijn vier verschillende typen winkelgedrag te onderscheiden. Het eerste is het recreatief winkelen, gericht op ontspanning en vermaak. Belangrijk voor deze consument is een groot assortiment. Het tweede te onderscheiden winkelgedrag is het vergelijkend winkelen: oriëntatie op smaak- en keuzegevoelige aankopen, zoals de aankoop van een televisie. Het doelgericht aankopen is het derde type winkelgedrag, waarbij het gaat om het nadrukkelijk ophalen van de aankoop. Tot de laatste categorie behoort het doen van boodschappen, gericht op het doen van alledaagse inkopen.¹⁰

De consument is kritischer dan voorheen. De grootste ergernis is nog altijd het heen en weer gestuurd worden tussen verschillende afdelingen. Ook het niet nakomen van afspraken zorgt voor irritatie. Het niet op tijd leveren van een bestelling kan voor de consument een reden zijn om naar een concurrent te gaan. De consument accepteert het niet als hij een product niet kan omruilen in de fysieke winkel als dit via internet is gekocht. Alles heeft te maken met het gebruiksgemak voor de consument. Van de retailer vergt dit een andere denkwijze. De producten, de diensten en de service zullen moeten voldoen aan deze kritische eisen, waardoor er een betere aansluiting ontstaat bij de verwachting van de consument. Uiteindelijk blijft de consument kopen, maar de vraag voor retailers is of ze dit bij hen blijven doen en waarom wel of niet.¹¹

De binnenstad van Groningen heeft in 2012 meer bezoekers getrokken uit de stad zelf en minder mensen uit de regio. Het is mogelijk dat deze trend zich verder voort gaat zetten, als gevolg van de toename van het aantal inwoners in de stad en een daling van het inwoneraantal in de regio. Uit onderzoek blijkt dat bezoekers veelal de grotere formules missen, zoals een Primark of Bershka, terwijl de kleine boetiekjes en winkels minder gemist worden. Sfeer en gezelligheid worden door de bezoeker gewaardeerd en beïnvloeden positief het bezoek.¹² In navolging van Groningen werden ook in Assen ook meer bezoekers getrokken vanuit de eigen stad, terwijl ook hier de winkelstad regionaal gezien aan aantrekkingskracht inlevert.¹³

4.5 INVLOED VAN INTERNET GROTER

De consument koopt steeds vaker zijn kleding, tv, wasmachine en reis online. Internet blijkt een grotere rol in te nemen in het winkelproces. Het wil niet altijd zeggen dat de consument de aankoop via internet doet.¹⁴ Hij gebruikt het tegenwoordig ook vooral om zich te oriënteren voorafgaand aan de aankoop. Consumenten die wél naar de winkel komen, hebben zich vaak al uitvoerig georiënteerd. In sommige gevallen weten ze meer over een bepaald product dan de verkoper in de winkel. Daarnaast weten ze precies tegen welke scherpe prijs het product online beschikbaar is en die willen ze in de winkel ook voor hetzelfde product betalen.¹⁵ De mate van transparantie in de retailsector is enorm verhoogd door deze grote hoeveelheid informatie op het internet, waarbij de prijstransparantie leidend is. Naast internet zijn ook sociale media van invloed op de retailsector. De consument gebruikt

Facebook, Twitter en andere reviewsites als klankbord om ervaringen uit te wisselen of inspiratie op te doen. Uiteindelijk kiest de consument de beste prijs-kwaliteitverhouding. Om als retailer niet ten onder te gaan aan de pure online spelers is het leveren van toegevoegde waarde essentieel.¹⁶

VOORDELEN VAN ONLINE WINKELN EN VAN EEN FYSIEKE WINKEL Bron: HBD	
Voordelen online winkelen	Voordelen fysieke winkel
Gemak van het thuis bestellen	Kunnen voelen, zien, ruiken van het product
Lagere prijs dan in de winkel	Product veelal direct in het bezit
Direct duidelijk of product op voorraad is	Persoonlijk contact
Online assortiment groter dan in de winkel	Geen verzendkosten

Internet en technologie vormen de basis voor de nieuwe winkel. Alleen het opzetten van een simpele website is niet genoeg. Integratie van de fysieke winkel met de website vergroot de kans om te overleven bij de huidige economische onzekerheid.

4.6 KANSEN

De consumentenbestedingen laten nog altijd een daling zien. Men wordt geconfronteerd met minder koopkracht, toenemende werkloosheid en een aanhoudende onzekerheid over de eigen financiële positie. Daarnaast zal ook de stagnerende bouw- en woningmarkt een negatieve impuls hebben op de non-foodsector. Voor groei is het noodzakelijk dat de woningmarkt en de bouw weer aantrekken, net als ook onder andere het consumentenvertrouwen ervoor moet zorgen dat consumenten weer meer gaan besteden. Maar de markt zoals die nu is biedt ook kansen. Door nieuwe impulsen en andere denkwijzen is er wel een mogelijkheid om als 'winkelier' te overleven.¹⁷

4.6.1 MAAK WINKELCENTRA MOBIEL

Het online winkelen wordt steeds populairder, waardoor winkelcentra minder consumenten zullen trekken. Gedurende 2012 werden meer smartphones verkocht dan een jaar eerder, waardoor inmiddels meer dan de helft van de bevolking over een smartphone beschikt.¹⁸ Om hier op in te spelen gaat Wereldhave zijn Nederlandse winkelcentra voorzien van een interactieve winkelcentrum-applicatie, die te downloaden is voor de smartphone. Deze applicatie moet consumenten stimuleren om naar het winkelcentrum te komen. Om dit te doen kunnen winkeliers van het winkelcentrum hun product en winkel 'tot leven wekken' door bijvoorbeeld hun aanbiedingen te plaatsen in de applicatie of de consument op de hoogte stellen van de laatste trends. Als de consument in de buurt is van het winkelcentrum, kan hij automatisch op de hoogte worden gebracht van de allerlaatste aanbiedingen uit het winkelcentrum.¹⁹





‘Het Nieuwe Winkelen’ zal de consument gemak moeten bieden. In Nederland wordt een pilot uitgevoerd in het kernwinkelgebied in Veenendaal. Voor dit winkelgebied is een applicatie gemaakt waarmee de consument een eigen winkelroute kan opstellen die hem het snelst naar de gewenste winkels leidt. Om dit gemakkelijker te maken, is er een gratis wifi-netwerk beschikbaar. Alle gebruikers kunnen winkels beoordelen op basis van hun ervaring. Het ‘oude’ klantenpassysteem is in deze pilot verleden tijd. Op de bon staat een QR-code die gescand kan worden en die recht geeft op korting. Deze korting hoeft niet verplicht in dezelfde winkel te worden besteed. Het is ook mogelijk om de korting in te wisselen voor een gratis kop koffie of gratis parkeren.²⁰

Een goed voorbeeld van het mobiel maken van een winkelcentrum in Regio Groningen-Assen is de website van Winkelcentrum Paddepoel in Groningen. Deze website besteedt volop aandacht aan de winkels in dit winkelcentrum. Zo zijn de aanbiedingen van verschillende winkels via één pagina te zien. Daarnaast organiseert het winkelcentrum eens in de zoveel tijd een evenement om mensen naar het winkelcentrum te trekken.

4.6.2 WINKELN ALS RECREATIE

Door authenticiteit en beleving centraal te stellen kan de fysieke winkel zich onderscheiden. De winkelbeleving moet optimaal zijn. Veel grote winkelstraten zien er hetzelfde uit, waardoor er geen onderscheid ontstaat. Winkels zullen moeten spelen met licht, geluid, muziek en geur, waardoor het winkelbezoek een feest kan zijn.²¹ De consument zoekt meer naar beleving waarbij alle zintuigen geprikkeld worden en blijven. Beleving krijgt voor de consument betekenis als deze hem het gevoel geeft niet alleen te zijn (warmte), maar ook iets nieuws laat ontdekken. Winkelgebieden moeten bezoekers blijven boeien om het leegstandrisico tegen te gaan.

Een bijzonder voorbeeld van winkelstraten waarbij de beleving centraal staat zijn de zogenoemde ‘knuffelstraten’. In Regio Groningen-Assen is de Folkingestraat hier een goed voorbeeld van. Knuffelstraten bestaan voor minimaal 80% uit zelfstandige ondernemers. Hierin bedraagt het gemiddelde vloeroppervlak van

de winkels tussen de 50 m² en 100 m², waarbij een maximum van 15% van de verkooppunten een vloeroppervlak heeft groter dan 175 m². Veelal worden dit soort concepten gecreëerd op B- en C-locaties. De beleving in deze winkelstraten staat centraal en de consument komt ook om deze reden naar de winkelstraat: er wordt een ‘eigen’ passantenstroom gecreëerd in tegenstelling tot een A1-locatie. Het vastgoed versterkt in zo’n winkelstraat de beleving doordat winkels gevestigd zijn in een pand met charme. Een ander sterk punt van knuffelstraten is de menging tussen verschillende branches. Om dit concept te behouden is het belangrijk dat er niet twee panden naast elkaar worden samengevoegd, omdat dit de kleinschaligheid negatief beïnvloedt.²²



4.6.3 SAMENWERKING WINKELS

Om als retailer te kunnen groeien is samenwerking met andere retailers een aantrekkelijke optie. De verwachting is dat dit de komende periode gaat toenemen, in de vorm van het realiseren van een winkelgebied of winkelcentrum-platform. Hierbij kunnen meerdere partijen betrokken worden, zoals gemeente, winklereigenaren en marketeers. Het doel hiervan is om de aantrekkelijkheid van het winkelgebied of winkelcentrum als geheel te verhogen. Concrete acties die dit kunnen realiseren zijn het ‘branden’ van het winkelcentrum, het herschikken van winkel-

formules (toevoegen van de ideale bestemming) of het toevoegen van horecagelegenheden aan het concept. Naast het fysieke winkelplatform herstructureren is het van belang ook online aanwezig te zijn.²³

Veel winkels bieden al de mogelijkheid om online te winkelen, maar regelen individueel het logistieke aspect. Als winkelcentrum is het juist een kans om de krachten te bundelen. Door het gezamenlijk uitbesteden aan een logistieke dienstverlener kunnen voordelen worden behaald, zoals vollere vrachtwagens in combinatie met lagere kosten. Een niet-samenwerkende retailer is gefocust op het winnen van gevechten met zijn leveranciers en concurrenten, terwijl hij juist hiervan gebruik zou kunnen maken. De huidige economische situatie zal de retailer helpen zichzelf bewust te maken van de voordelen van samenwerking.²⁴ Een ander voorbeeld van samenwerking kan zijn die tussen de fabrikant en de winkelier zelf. In de huidige situatie levert de fabrikant aan de winkel, waarna de winkelier levert aan de consument. Als fabrikanten magazijnen openen in de buurt van de winkels kan men vanaf hier ook de consument bedienen. De consument koopt bij de winkelier, maar de bezorging vindt rechtstreeks plaats vanaf de fabrikant. Voor deze transactie zou een deel van de inkomsten voor de winkelier zijn, als ook de fabrikant recht heeft op een bepaalde marge.²⁵

4.6.4 AANPAK LEEGSTAND WEL DEGELIJK MOGELIJK

Leegstand wordt ervaren als een negatieve tendens, maar er is wel degelijk een mogelijkheid om de gevolgen te beperken. Door het beplakken van de ramen van een winkelpui wordt het beeld van de winkelstraat minder negatief. Verschillende 3D-ontwerpen kunnen ervoor zorgen dat het winkelpand meer diepte krijgt. Het doel van de beplakking van ramen kan erg uiteenlopend zijn, van reclame voor bestaande winkels tot een vooraankondiging van een nieuwe zaak. Vastgoedeigenaren kunnen ook winkelruimte voorzien van fotocollages waarin de mogelijkheden van het betreffende pand aan bod komt om potentiële huurders te werven. Naast het beplakken van ramen bieden leegstaande panden ook een oplossing voor kunstenaars als goedkope, tijdelijke expositieruimte. Als gevolg hiervan ontstaat er een grotere diversiteit in de passantenstroom.²⁶



Om leegstand op de langere termijn aan te pakken helpt het om hernieuwde energie aan de winkelstraat toe te voegen. Functiemenging en –verruiming kan hierin een grote rol spelen, wat de gemeente Groningen ook ambieert.²⁷ Het kan zijn dat een winkelstraat niet voldoende draagvlak heeft om te overleven met één soort winkels. Met een combinatie van verschillende winkelfuncties bij elkaar, zoals het toevoegen van horeca of andere commerciële niet-winkelfuncties, kan de winkelstraat een andere soort passant aantrekken, wat ten goede komt aan de levendigheid in het gebied.

De gemeente Assen neemt ook initiatief in de aanpak van leegstand. Zij is actief bezig om samen met de winkeliers te kijken wat er veranderd en/of verbeterd moet worden in de straat om te zorgen voor minder leegstand. Een van de resultaten is een subsidie die de gemeente Assen beschikbaar heeft voor bijvoorbeeld het opknappen van gevels of nieuwe bestrating.²⁸

4.6.5 VERANDERING IN HUURCONTRACTEN

In Nederland wordt weinig gewerkt met de toepassing van omzethuren, terwijl de verwachting is dat dit een nuttig instrument is om winkelstraten aantrekkelijk te houden. Omzethuur wordt veelvuldig toegepast in de Verenigde Staten, waar zo'n 90% van de huurcontracten een omzetcomponent bevat. Door deze manier van huren ontstaat een win-win situatie zowel voor de huurder als verhuurder, omdat beide partijen baat hebben bij een zo hoog mogelijke omzet te realiseren. Hierdoor krijgt de vastgoedeigenaar een grotere betrokkenheid in het functioneren van de winkelstraat. In de winkelstraten kunnen door middel van omzethuur slechtlopende locaties worden verhuurd.

Voor veel winkelstraten gelden hoge huurprijzen. Genoeg vastgoedeigenaren willen een pand pas opnieuw verhuren als de volledige huurprijs betaald gaat worden. De voorkeur gaat eerder uit naar korting geven op de huur dan naar een permanente huurverlaging. Reden is het gevolg van de huurverlaging voor de vastgoedeigenaar zelf: deze moet gaan afwaarderen waardoor het eigendom met een lagere waarde in de boeken komt te staan. Om bepaalde winkelgebieden een nieuwe kans te geven is het belangrijk dat de reële marktwaarde wordt gehanteerd. Juist dit kan een optie zijn om het gebied een nieuwe kans te geven.

Een voorbeeld om leegstand tegen te gaan in Regio Groningen-Assen is de Carolieweg in Groningen. In deze straat waar relatief veel winkelruimte leegstaat, hebben zich diverse jonge ondernemers gevestigd. Het aanbod is zeer divers, van vintage kleding tot een galerie. De ondernemers krijgen op deze manier de mogelijkheid om tegen een gereduceerde huurprijs hun bedrijf op te starten. Dit gebeurt op basis van een anti-kraakinvulling, waarbij de verhuurder de mogelijkheid heeft om binnen veertien dagen het contract op te zeggen. De starter heeft de verplichting om minimaal vier dagen per week te zijn geopend, om de winkelstraat levendig te houden. Gevolg hiervan is dat passantenstromen weer toenemen en de verloederding wordt tegengegaan.²⁹

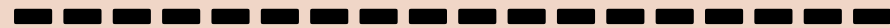
4.6.6 TEGENGAAN INTERNETAANKOPEN MET KOERIERSDIENST

Voor retailers is het van belang om creatief met de huidige internetontwikkelingen om te gaan. Door het leveren van toegevoegde waarde wil boekhandel Scholtens De Slegte in Groningen, Nijmegen en Utrecht consumenten aantrekken om bij de fysieke winkel te kopen. Hiervoor is er een gratis service opgesteld, genaamd de Boekkoerier. De consument bestelt het boek bij de winkel, waarna deze binnen twee uur wordt thuisbezorgd of desgewenst op een ander afgesproken tijdstip.³⁰

¹ HBD (2013), Omzet detailhandel, geraadpleegd op 18 maart 2013 via www.hbd.nl / ² HBD (2013), Omzet detailhandel, geraadpleegd op 18 maart 2013 via www.hbd.nl / ³ HBD (2013), Detaillistenvertrouwen, geraadpleegd op 21 maart 2013 via www.hbd.nl / ⁴ Troostwijk Research (2013), Nederlandse winkelmarkt 2012, geraadpleegd op 17 mei 2013 / ⁵ Locatus (2013), Retail Facts 2012, geraadpleegd op 28 maart 2013 via www.locatus.nl / ⁶ ABN Amro (2013), Retaillocaties in 2020, geraadpleegd op 21 maart 2013 via www.abnamro.nl / ⁷ ABF Research (2013), Leegstandpercentage per gemeente in Regio Groningen-Assen, geraadpleegd op 21 mei 2013 / ⁸ Funda in business (2013), aanbod winkelruimte, geraadpleegd op 21 mei 2013 via www.funda.nl / ⁹ Interview Nol Goulmy, Hofbeek bedrijfsmakelaardij / ¹⁰ NRW (2013), Handboek winkelstraatmanagement 2012, geraadpleegd op 21 maart 2013 via www.nrw.nl / ¹¹ Retail2020 (2013), De nieuwe consument, geraadpleegd op 19 maart 2013 via www.retail2020.nl / ¹² Gemeente Groningen (2013), Detailhandelsmonitor 2012, gepubliceerd op 20 maart 2013 / ¹³ Rabobank Assen-Beilen (2013), De KoopstromenMonitor, gepubliceerd in januari 2013 / ¹⁴ Het Nieuwe Winkelen (2013), Visie HBD en Ik Onderneem!, geraadpleegd op 21 maart 2013 via www.hetnieuwewinkelen.org / ¹⁵ NRC Handelsblad (2013), Wek die winkelstraat weer tot leven!, gepubliceerd op 23 januari 2013 / ¹⁶ ABN Amro (2013), Onderzoek: Ken uw klant 2012, geraadpleegd op 21 maart 2013 via www.abnamro.nl / ¹⁷ ABN Amro (2013), Retaillocaties in 2020, geraadpleegd op 19 maart 2013 via www.abnamro.nl / ¹⁸ GfK Retail and Technology (2013), GfK Retail Reports Q4/2012, geraadpleegd op 14 maart 2013 via www.gfkrt.nl / ¹⁹ Vastgoedmarkt (2013), Wereldhave maakt haar winkelcentra online en mobiel, geraadpleegd op 22 maart 2013 via www.vastgoedmarkt.nl / ²⁰ Het Nieuwe Winkelen (2013), Wat is het nieuwe winkelen?, geraadpleegd op 20 maart 2013 via www.hetnieuwewinkelen.org / ²¹ NRC Handelsblad (2013), Wek die winkelstraat weer tot leven!, gepubliceerd op 23 januari 2013 / ²² DTZ Zadelhoff (2013), Knuffelwinkel gat in de markt, geraadpleegd op 22 maart 2013 via www.dtz.nl / ²³ Rabobank (2013), Thema update: Samenwerking in retail, geraadpleegd op 22 maart 2013 via www.rabobank.nl / ²⁴ Rabobank (2013), Thema update: Samenwerking in retail, geraadpleegd op 22 maart 2013 via www.rabobank.nl / ²⁵ NRC Handelsblad (2013), Wek die winkelstraat weer tot leven!, gepubliceerd op 23 januari 2013 / ²⁶ NRW (2013), Handboek winkelstraatmanagement 2012, geraadpleegd op 21 maart 2013 via www.nrw.nl / ²⁷ Interview Mischa de Gier, gemeente Groningen / ²⁸ Interview Nol Goulmy, Hofbeek bedrijfsmakelaars / ²⁹ Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars (2013), Interview met Igor Feenstra, geraadpleegd op 22 april 2013 / ³⁰ Selexyz (2013), Boekkoerier, geraadpleegd op 22 mei 2013 via www.selexyz.nl /



Winkelmarkt Verdieping



door Marije Deuring

MEGA SUPERMARKTEN BLIJVEN TOT DE MARKT TOETREDEN

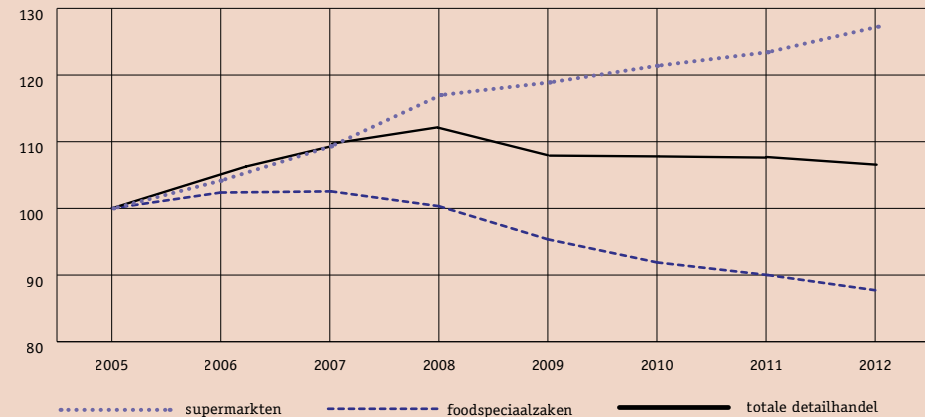
Waar de detailhandel de omzet de laatste jaren ziet afnemen, is de omzet van de supermarkten ook in 2012 weer toegenomen. De concurrentie onder de supermarkten vindt voornamelijk plaats op prijs, waardoor de marges kleiner zijn geworden.

Een duidelijk zichtbare trend van de afgelopen jaren is dat de grootte van de supermarkt toeneemt. Het aantal kleine supermarkten is fors gedaald, terwijl de mega supermarkten terrein hebben gewonnen. In Groningen en Drenthe is deze ontwikkeling ook terug te zien. De afgelopen twee jaar zijn in Regio Groningen-Assen meerdere supermarkten geopend met een oppervlakte van ongeveer 2.000 m² of meer. Een andere actuele ontwikkeling is de verwachting dat ook in de foodbranche, net als in de detailhandel, internet een grotere rol gaat spelen. Met name de jongere generatie zal hier steeds meer gebruik van gaan maken, wat voor een stad als Groningen kansen met zich meebrengt gezien het grote aantal studenten, dat naar verwachting bovendien nog verder zal toenemen.

OMZET SUPERMARKTEN BLIJFT TOENEMEN

Voor het zevende jaar op rij was er sprake van een omzetstijging voor de supermarktbranche in 2012. Er werd door de supermarkten 3% meer omzet behaald dan in 2011, ondanks de crisis. In tegenstelling tot de supermarkten hebben de foodspeciaalzaken voor het vijfde jaar op rij hun omzet zien afnemen. De toename van de supermarkt omzet komt door een prijsstijging van 2% en een groei van de verkoop met 1%.¹ Supermarkten lijken genoodzaakt te zijn de hogere grondstofprijzen door te berekenen aan de klant, wat de prijsstijging tot gevolg heeft gehad.²

OMZETONTWIKKELING SUPERMARKTEN PER JAAR (2005 = 100) - Bron: HBD



SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN

De afgelopen jaren heeft er een verschuiving plaatsgevonden in het aantal supermarkten en het vloeroppervlak. Kleinere supermarkten zijn voor een groot deel verdwenen, terwijl er steeds meer grotere supermarkten komen. Voor het supermarkt vastgoed zijn de kansen het grootst vanaf 1.000 m². Ook de supermarkten die uitbreidingsmogelijkheden hebben bieden de beste kansen.³

Het percentage supermarkten met een oppervlakte van 1.200 tot 1.600 m² is het sterkst gegroeid de laatste jaren. Ook het aantal supermarkten met een oppervlakte van 2.400 m² of meer nam fors toe met 30%. Net als elders in het land is er in Regio Groningen-Assen sprake van schaalvergroting van de supermarkten. Hoewel er in 2012 minder supermarkten waren dan in 2005, is de winkelvloeroppervlakte (wvo) toegenomen. In absolute aantallen valt de stijging nog mee, maar de vraag naar dit soort mega supermarkten zal in de toekomst verder toenemen.⁴

De schaalvergroting van supermarkten heeft ook gevolgen voor het huurniveau. In Nederland liggen de huurprijzen voor supermarkten voornamelijk tussen de € 135,- en € 195,-. De huurprijs is afhankelijk van de locatie, ouderdom en grootte. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd door supermarkten met een metrage groter dan 800 m² en kleiner dan 150 m². Voor de particuliere beleggers zorgt de schaalvergroting ervoor dat supermarkten een interessante beleggingscategorie is. Voor beleggers is de supermarktbelegging met name interessant als het gaat om nieuwe supermarkten met een huurcontracttermijn van 10 jaar of langer.⁵



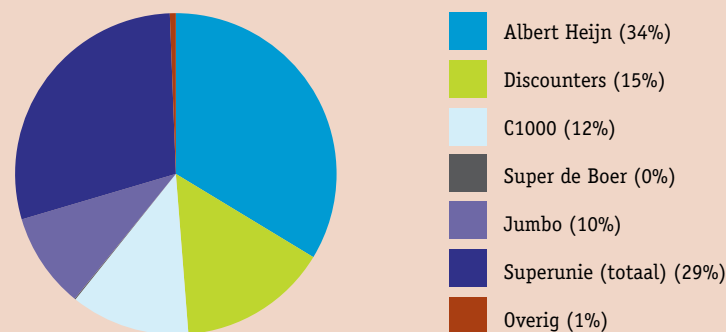
AANTAL SUPERMARKTEN PER GROOTTEKLASSE - Bron: HBD			
Oppervlakte	2005	2012	Groei 2005-2012
2.400 m ² of meer	53	69	30%
2.000 tot 2.400 m ²	47	57	21%
1.600 tot 2.000 m ²	140	174	24%
1.200 tot 1.600 m ²	443	625	41%
1.000 tot 1.200 m ²	468	606	29%
800 tot 1.000 m ²	736	876	19%
600 tot 800 m ²	891	793	-11%
400 tot 600 m ²	708	495	-30%
200 tot 400 m ²	574	505	-12%
tot 200 m ²	458	238	-48%
Totaal aantal supermarkten	4.518	4.438	-2%

Provincie	2005 winkels	wvo	2012 winkels	wvo	verandering winkels	verandering wvo
Drenthe	166	127.038	158	133.292	-5%	5%
Groningen	200	144.856	189	156.897	-6%	8%

MARKTAANDEEL JUMBO MEEST TOEGENOMEN IN 2012

Albert Heijn is nog altijd marktleider onder de supermarktketens. Eind 2012 had Albert Heijn een marktaandeel van 33,7%. Jumbo Supermarkten heeft de grootste stijging van het marktaandeel laten zien in 2012 met bijna 30% ten opzichte van een jaar eerder. Door de overname van C1000 door Jumbo Supermarkten zal het marktaandeel van Jumbo naar verwachting de komende tijd verder toenemen.⁶

MARKTAANDEEL SUPERMARKTKETENS - Bron: AC Nielsen



JUMBO OPENT FOODMARKT IN BREDA

Begin 2013 heeft Jumbo in Breda een supermarkt geopend met een oppervlakte van 6.000 m². Deze supermarkt biedt de klant meer dan alleen de dagelijkse boodschappen. Waar de consument meer beleving vraagt, kan hij dit in deze Jumbo Foodmarkt krijgen. Het assortiment is voornamelijk gericht op vers, gezond en lekker eten.⁷ Alles is gericht op authenticiteit, wat de broodafdeling goed laat zien. Als je bij de bakker brood haalt, moet je ook het gevoel krijgen dat je bij de bakker bent is het motto. Verschillende soorten keukens zijn in de winkel opgenomen waar een gekozen maaltijd kan worden bereid.⁸

In Regio Groningen-Assen is nog geen sprake van een supermarkt met dezelfde omvang als de reeds geopende Jumbo Foodmarkt in Breda. Jumbo heeft zich een aantal jaren terug wel groot gevestigd in de Euroborg in Groningen, met een oppervlakte van ongeveer 4.000 m². Tot op heden is dit de grootste supermarkt van Noord-Nederland. Maar er zijn meer grote supermarkttransacties geweest de afgelopen jaren in Regio Groningen-Assen. Een voorbeeld hiervan is het begin 2013 geopende Winkelcentrum Cité te Assen, waar de Jumbo zich heeft gevestigd met een oppervlakte van 3.000 m². Maar het gaat niet alleen om het vloeroppervlak waarmee de supermarkten zich kunnen profileren. De komende jaren zal de kant behoefte hebben aan meer kwaliteit. Hierbij gaat het om de oppervlakte, maar ook de locatie, bereikbaarheid, parkeren, lay-out en distributie spelen hierbij een rol.⁹



GROOTSTE GEBRUIKSTRANSACTIES IN REGIO GRONINGEN-ASSEN AFGELOPEN JAREN

BRON: Troostwijk Research

Locatie	Huurder	Metrage in m ²	Jaar
Winkelcentrum Cité, Assen	Jumbo Supermarkten	3.000	2011
Nieuwe Ebbingestraat, Groningen	Albert Heijn	2.711	2011
Reitdiephaven 261, Groningen	Jumbo Supermarkten	2.069	2011
Winkelcentrum Cité, Assen	Lidl	1.610	2012
Totaal aantal supermarkten	4.518	4.438	-2%

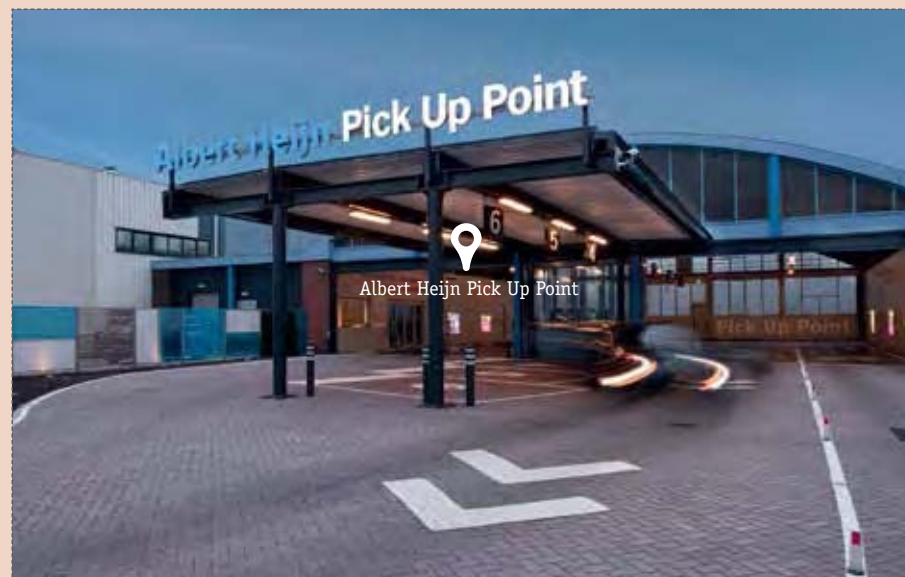
BOODSCHAPPEN AFHALEN BIJ AH PICK UP POINT

Een goed voorbeeld van meer kwaliteit is de service die Albert Heijn biedt in de vorm van het AH Pick Up Point. Inmiddels heeft Albert Heijn zeven afhaalpunten in Nederland. Via de website van Albert Heijn kunnen de gewenste boodschappen worden besteld. Bij het afhaalpunt wordt gezorgd dat de bestelling klaar staat, zodat de klant deze kan ophalen wanneer het uitkomt. De verwachting is dat er op korte termijn meer van dit soort concepten worden geopend.¹⁰ Om de consument nog beter te bedienen wil Albert Heijn dit concept ook uitbreiden naar kantoorlocaties en benzine-stations.¹¹

De vraag naar deze moderne, logistieke locaties zal als gevolg van deze ontwikkeling verder toenemen, ook in Noord-Nederland.¹² De verandering van de gezinssamenstelling, meer studenten, meer eenpersoonshuishoudens, en de vergrijzing spelen hierbij een belangrijke rol. Het gemak komt steeds meer voorop te staan en de consument stelt efficiency dan ook centraal.¹³ Internet kan hierin een belangrijke rol spelen, door online te bestellen en de boodschappen bij een pick-up point op te halen.

OOK KANSEN VOOR LOKALE ONDERNEMERS

Waar de grote supermarkten zich zullen onderscheiden door schaalvergroting, biedt dit ook kansen voor de kleinere, zelfstandige ondernemers. Deze categorie kan toegevoegde waarde leveren door juist gebruik te maken van hun lokale kracht. De vraag naar regionale producten neemt toe en duurzaamheid wordt door de consument steeds belangrijker gevonden. De marge op regionale producten is groter dan op het bekende supermarktassortiment.¹⁴ Voor de winkelmart betekent dit dat er ook vraag ontstaat naar kleiner vastgoed. Winkelstraten waar relatief veel leegstand is, bieden hierdoor kansen om innovatieve concepten te laten ontstaan.



¹ HBD (2013), Omzet supermarkten, geraadpleegd op 4 juni 2013 via www.hbd.nl

² ABN AMRO (2013), Prognoses economie en sectoren, geraadpleegd op 5 juni 2013 via www.abnamro.nl

³ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen landelijke supermarktbranche, geraadpleegd op 10 juni 2013

⁴ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen landelijke supermarktbranche, geraadpleegd 11 juni 2013

⁵ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen landelijke supermarktbranche, geraadpleegd 11 juni 2013

⁶ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen landelijke supermarktbranche, geraadpleegd op 4 juni 2013

⁷ Jumbo (2013), Jumbo Foodmarkt Breda, geraadpleegd op 12 juni 2013 via www.jumbosupermarkten.nl

⁸ Distrifood (2013), Jumbo Breda: modern huwelijk van food en horeca, geraadpleegd op 10 juni 2013

⁹ Supermarkt en ruimte (2013), Presentatie drs. Tie Liebe (Liebe vastgoed): De dynamiek van de supermarkt, geraadpleegd op 12 juni 2013 via www.supermarktenruimte.nl

¹⁰ Albert Heijn (2013), Appie, geraadpleegd op 10 juni via www.ah.nl

¹¹ Vastgoedmarkt (2013), Introductie afhaalpunten voor online bestellingen, geraadpleegd op 5 juni 2013

¹² ABN Amro (2013), Sectorprognose supermarkten, geraadpleegd op 11 juni 2013 via www.abnamro.nl

¹³ Rabobank (2013), Cijfers & Trends Supermarkten, geraadpleegd op 12 juni 2013 via www.rabobank.nl

¹⁴ Rabobank (2013), Cijfers & Trends Detailhandel food, geraadpleegd op 12 juni 2013 via www.rabobank.nl



5. Kantorenmarkt

HEADLINES

- » VOORRAAD KANTOREN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN NEEMT AF DOOR SLOOP EN HERBESTEMMEN
- » GROEIENDE VRAAG NAAR KANTOORRUIMTE ONDER DE 200M²
- » HUISVESTEN VAN ZZP'ERS IS EEN BELANGRIJKE KANS IN DE REGIO
- » HET NIEUWE KANTOOR VAN GASTERRA ALS VOORBEELD VOOR DE KANTORENMARKT
- » MEER FLEXIBILITEIT IN BESTEMMINGSPLANNEN
- » BEDRIJFSLEVEN EN OVERHEID ZETTEN SAMEN IN OP KWALITEITSIMPULS KANTORENPARKEN

De Nederlandse kantorenmarkt had het opnieuw zwaar in 2012. Het aanbod steeg licht en de opname daalde. Maar in Regio Groningen-Assen was de situatie anders, hier daalde het aanbod licht en stabiliseerde de opname. De situatie in de regio is dus beter dan de landelijke markt. Sinds 2012 zijn er ook cijfers beschikbaar over de kantorenmarkt onder de 200 m² in de regio. De vraag naar kleinere, flexibele kantoorruimtes neemt toe, mede als gevolg van het toegenomen aantal ZZP'ers. Het nieuwe werken draagt ook bij aan de veranderende vraag naar efficiënte huisvesting. Kostenreductie is hierin leidend. De daling van het aanbod komt door herbestemming en sloop, maar deze maatregelen zijn niet voor elk kantoorobject haalbaar. Belangrijke succesfactoren zijn de locatie en de nabijheid van voorzieningen. Sloop is een erg dure maatregel en geldt als de allerlaatste optie. Er zijn ook andere mogelijkheden voor verbetering van de markt zoals ruilverkaveling of de oprichting van een kantorenfonds, maar deze zijn over het algemeen niet eenvoudig te realiseren. Om de situatie op de kantorenmarkt te verbeteren moeten overheid en bedrijfsleven in elk geval gezamenlijk optrekken om de schaarse kansen te benutten.

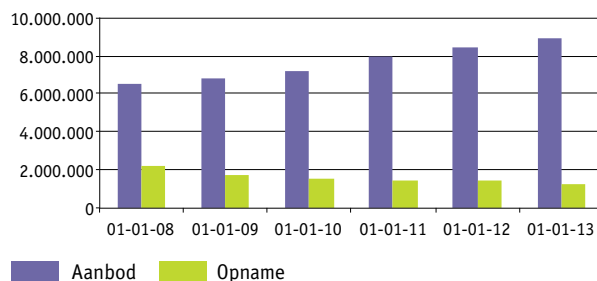


5.1 LEEGSTANDSPROBLEMATIEK NEEMT LANDELIJK ERNSTIGE VORMEN AAN

De landelijke situatie op de kantorenmarkt is in 2012 verslechterd ten opzichte van 2011; de vraag naar kantoorruimte ligt al enkele jaren op een structureel laag niveau. Het aantal transacties daalde opnieuw en is in 2012 voor het eerst onder de 700 gekomen, met een totaal van 674. Begin 2013 laat de markt geen herstel zien, met minder transacties dan in dezelfde periode vorig jaar.

Het aanbod is in 2012 verder gestegen. Dit komt mede doordat het huidige aanbod niet voldoet aan de vraag. Er komt steeds meer vraag naar flexibele, kleinere kantoorruimtes en flexibele kortlopende huurcontracten. Dit heeft te maken met de economische crisis. Bedrijven hebben minder personeel, spelen in op het nieuwe werken en willen efficiënter met de vierkante meters omgaan om kosten te besparen. De leegstand was eind 2012 bijna 16% van de totale voorraad kantoorruimte. Eind 2011 was dit nog 14,5%. Ook de structurele leegstand is toegenomen. Eind 2012 stond 43% van de leegstaande kantoren drie jaar of langer te huur. Dit was eind 2011 nog ongeveer 36%. De leegstand zou nog hoger zijn geweest wanneer er geen sprake was geweest van sloop, herontwikkeling en transformatie van ongeveer 400.000 m² kantoorruimte.¹ Wel is duidelijk zichtbaar dat de verhouding opname-aanbod verder uit elkaar is gegroeid de afgelopen vijf jaar. Waar in 2007 de verhouding nog 1:3 was, was dit in 2012 1:7.

NEDERLANDSE KANTOORRUIMTE IN m² - Bron: Troostwijk Research



De mediane huurprijs van kantoorgebouwen is in 2012 en het eerste kwartaal van 2013 stabiel gebleven. De mediane huurprijs is € 125,- per vierkante meter per jaar. De huurprijzen voor diverse typen kantoorruimte verschillen sterk door het verschil in kwaliteit. Er is een groot aanbod van kwalitatief mindere objecten en door dit overaanbod daalt de prijs hiervan. De vraag is groter bij hoogwaardige kantoorpanden, waardoor het onderlinge verschil in huurprijs toeneemt. De hoogwaardige kantoorpanden hebben door de stabielere vraag ook een stabiele huurprijs.

De landelijke cijfers hebben betrekking op kantoorruimte vanaf 200 m². Dit geeft een reëel beeld van de kantorenmarkt in Nederland.²

5.2 LEEGSTANDSPROBLEMATIEK SPEELT IN DE REGIO MINDER ERNSTIG

In Regio Groningen-Assen heeft Groningen met een voorraad van ongeveer 930.000 m² de grootste kantorenmarkt. De voorraad is in 2012 nagenoeg gelijk gebleven aan het vorige jaar. De kantoren in Groningen zijn vooral geconcentreerd in het Stationsgebied, Kranenburg, Europapark, Corpus den Hoorn en Martini Trade Park. In Assen zijn de kantoren met name in het Stationsgebied, Peelerpark, Messchenveld en Schepersmaat gesitueerd. De kantorenvorraad van Assen bedroeg in 2012 295.000 m²; in 2011 was dat circa 280.000 m². De kantoorgebruikers in Assen zijn vooral lokaal en regionaal georiënteerd, met een paar landelijke en internationale partijen zoals de NAM en ANWB die een groot kantooroppervlak gebruiken. De kantorenmarkt in de overige gemeenten is maar een klein deel van de totale markt in de regio. In deze gemeenten zijn met name lokale en regionale bedrijven gevestigd.³ De totale voorraad kantoren in de regio is bijna gelijk aan de landelijke opname in 2012.

5.2.1 SITUATIE IN DE REGIO MINDER ZORGWEKKEND

Het aanbod in Regio Groningen-Assen is in 2012 gedaald naar circa 165.000 m² kantoorruimte. In 2011 was het aanbod nog ruim

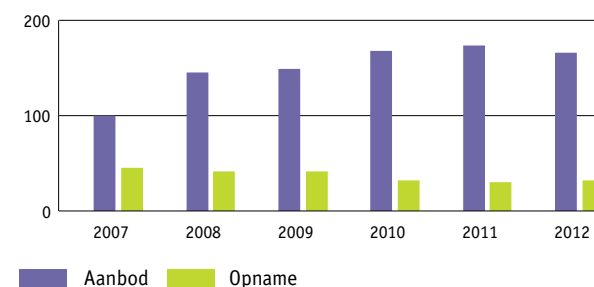
173.000 m². De afname van het aanbod heeft te maken met het herbestemmen en slopen van verouderde kantoren.

In Groningen zijn er onttrekkingen geweest aan de aanbodkant, onder meer door het herbestemmen naar studentenhuisvesting; dit is overigens in Groningen een mogelijkheid, maar in Assen niet. Wat betreft de leegstand zijn er duidelijke verschillen tussen Groningen en Assen. De leegstand in Groningen ligt onder het landelijk gemiddelde, maar kent plaatselijk hoge uitschieters in bijvoorbeeld Corpus den Hoorn. De leegstand in Assen ligt boven het landelijk gemiddelde en wordt veroorzaakt door een beperkt aantal relatief grote panden, zoals de Abel Tasmantoren.

In 2007 was de verhouding opname-aanbod nog bijna 1:2, tegen ongeveer 1:5 in 2012. De situatie is in de regio dus verslechterd, maar vergeleken met de landelijke cijfers is de situatie minder zorgwekkend.

AANBOD EN OPNAME - REGIO GRONINGEN-ASSEN X1.000 m²

Bron: Troostwijk Research



5.2.2 ONDANKS DE SITUATIE OP DE KANTORENMARKT TOCH NIEUWBOUW IN DE REGIO

In de regio is in 2012 ruim 31.000 m² kantoorruimte verhuurd. Transacties binnen de gemeente Groningen bepalen met circa 23.000 m² grotendeels de ontwikkelingen in Regio Groningen-Assen. In de gemeente Assen is circa 5.500 m² kantoorruimte verhuurd. De overige verhuurde vierkante meters bevinden zich in de gemeenten Leek, Hogeveen-Sappemeer en Haren.

De grootste opname in 2012 was op kantorenpark Kranenburg in



Groningen met een aandeel van circa 40% van de hele stad. Dit komt door de herhuisvestingsoperatie van Grontmij. Grontmij heeft zijn vestigingen in Assen en Haren samengevoegd op de nieuwe locatie, waardoor deze transactie per saldo voor een afname van het aantal verhuurde kantoorimeters zorgt, maar ook voor een leegstandstoename in Haren en Assen. In de stad Groningen is één nieuw kantoor opgeleverd, van Nijestee (9.000m²).⁴

De tabel geeft een overzicht van alle transacties vanaf 200 m². Het gaat hier om nieuwe huurders met een huurcontract van minimaal een jaar. De transactie van GasTerra heeft plaatsgevonden in 2011 en het pand van Nijestee is een nieuwbouwproject. Hierdoor staan deze twee transacties niet in de onderstaande tabel.

GROOTSTE GEBRUIKSTRANSACTIES IN 2012		
Bron: Troostwijk Research, Realworks, bewerking: SVR		
Adres	Huurder	Metrage
Rozenburglaan 11, Groningen	Grontmij	6.377
Hoofdvaartsweg 97, Assen	Ziut	1.600
Gedempte Zuiderdiep 24, Groningen	Randstad Uitzendbureau	1.110
Noorderstraat 151B, Sappemeer	Woningcorporatie Lefier	1.110
Hereweg 85, Groningen	Traffic4u B.V.	1.023
Queridolaan 2, Groningen	Stichting Groene Kruis	950

5.2.3 HUURPRIJZEN STAAN ONDER DRUK

De huurprijzen van kantoorruimtes in Groningen en Assen staan net als in de rest van Nederland onder druk. De huurprijzen zijn in 2012 weliswaar stabiel gebleven, maar de verwachting is dat deze in bepaalde gebieden gaan dalen. De huurprijzen van kantoren in het Stationsgebied van Assen en Groningen zijn stabiel en dit zal naar verwachting in 2013 gelijk blijven. Ook de prijzen op Europapark en Messchenveld blijven naar verwachting gelijk in 2013, maar bij de overige gebieden wordt een daling verwacht. De exacte daling per locatie is moeilijk te voorspellen en kan sterk variëren.⁵

HUURPRIJZEN PER m² VVO IN € - Bron: Dynamis, DTZ, Troostwijk			
Locatie	2010	2011	2012
Groningen Stationsomgeving	120 - 135	110 - 135	110 - 135
Groningen Corpus den Hoorn	90 - 135	85 - 140	85 - 130
Groningen Zernike Science Park	90 - 110	85 - 100	85 - 100
Groningen Martini Trade Park	115 - 130	110 - 130	100 - 125
Groningen Kranenburg	120 - 135	115 - 130	100 - 130
Groningen Europapark	115 - 145	125 - 140	115 - 140

HUURPRIJZEN PER m² VVO IN € - Bron: Dynamis, DTZ, Troostwijk			
Locatie	2010	2011	2012
Assen Stationsomgeving	110 - 125	100 - 120	100 - 120
Assen Messchenveld	100 - 115	100 - 110	100 - 110
Assen Borgstee	90 - 115	85 - 100	85 - 100
Assen Kloosterveen	90 - 115	90 - 110	90 - 110
Assen Peelerpark	90 - 115	90 - 115	90 - 115

5.3 GROTE VARIATIE IN DE REGIONALE KANTORENMARKT

In Regio Groningen-Assen neemt de vraag toe naar kleinere, flexibele kantoorruimtes. In 2012 is er circa 8.500 m² kantoorruimte verhuurd onder de 200 m². Dit is ongeveer 21% van de totale verhuur in de regio en dit zijn 74 transacties. Dit is aanzienlijk meer dan de 51 transacties boven de 200 m². De markt onder de 200 m² is interessant, want deze vertegenwoordigt een aanzienlijk deel van de kantorenmarkt in Regio Groningen-Assen.⁶

De kantorenmarkt in de regio is op te splitsen in twee verschillende markten, namelijk de grote bedrijven met veel vierkante meters en de lokale markt met veel MKB en ZZP'ers. Dit zorgt voor veel variatie in de regionale kantorenmarkt en dit draagt bij aan de stabilisatie.

5.4 KANSEN

5.4.1 VRAAG NAAR KANTOORRUIMTE VERANDERT STERK

Er komt een groeiende vraag naar flexibele, kleinschalige werklocaties, door het nieuwe werken en het toenemende aantal ZZP'ers. Rond de eeuwwisseling heeft het nieuwe werken zijn intrede gedaan en deze ontwikkeling zet door. Veel bedrijven bieden flexibele werkplekken aan en werknemers krijgen de mogelijkheid om thuis of elders te werken. Er zijn bedrijven in de regio die hierop inspelen, de zogeheten third places, zoals de Coffee Company. Deze bedrijven zijn sterk in opkomst.

Door de toenemende mogelijkheden op het gebied van ICT en moderne managementconcepten (sturen op resultaat in plaats van aanwezigheid) zal het nieuwe werken een blijvend karakter hebben. Minder werkplekken en vierkante meters worden gevraagd en de kantoorlocaties moeten een aantrekkelijke ontmoetingsplek worden. De mate van flexibiliteit zal per bedrijf verschillen. Bestaande kantoorgebouwen moeten aan deze vraag voldoen. Wanneer dit niet het geval is, zal de leegstand nog verder toenemen.

Begin april 2013 is het kantoor van GasTerra officieel geopend. Dit kantoor is gelegen aan de Stationsweg en de Hereweg in Groningen. Het kantoor is ingericht volgens de principes van het nieuwe werken, met veel flexibele werkplekken en een open structuur met veel daglicht. Dankzij duurzame investeringen is het gebouw van energielabel G naar A+ label gegaan. Deze combinatie van herontwikkeling/verduurzaming en het nieuwe werken vormt een voorbeeld voor de kantorenmarkt.⁷

De economische crisis is zeker voelbaar in de regio, maar het creëert ook enkele mogelijkheden. Voor en tijdens deze crisis is het aantal zelfstandigen zonder personeel (ZZP'er) toegenomen. Dit komt door de ondernemende mentaliteit en een mogelijk ontslag door de crisis.⁸ In het hoofdstuk sociaal-economische ontwikkelingen is dit ook benoemd. Een deel van deze ZZP'ers kan een kleine rol spelen in het herstel van de kantorenmarkt. Een beperkt aantal ZZP'ers in de Nederlandse zakelijke dienstverlening zoekt een eigen kantoorruimte buitenshuis. Deze groep heeft nog geen geschikt kantoor gevonden, want het huidige aanbod sluit niet aan op de vraag. Het aanbod op de kantorenmarkt bestaat



GasTerra, Groningen

uit met name grote, kale ruimtes op een slechte locatie: vaak ver van de stadscentra en woonwijken.⁹ De vraag van de ZZP'er is juist het tegenovergestelde van het huidige aanbod. De ZZP'er wil graag flexibele werkplekken, kortlopende huurcontracten, dichtbij huis werken en ruimere openingstijden van het complex.¹⁰

Deze mismatch tussen vraag en aanbod kan in enkele gevallen worden verminderd. De locatie blijft een grote rol spelen en hier kan een bestaand kantoorgebouw weinig aan veranderen. Veel kantoren kunnen daarom niet aan de vraag voldoen om dichtbij huis en het stadscentrum gesitueerd te zijn. Andere factoren als indeling, openingstijden en huurcontracten zijn aan te passen om beter in te spelen op de vraag.

5.4.2 HERBESTEMMING ONTWIKKELT ZICH VERDER IN DE REGIO

Kantoren die niet aan de vraag kunnen voldoen, kunnen in sommige gevallen een andere bestemming krijgen. In het hoofdstuk woningmarkt zijn enkele voorbeelden van herbestemming al beschreven: het voormalige belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade en het voormalige kantoor van Noordhoff Uitgevers Groningen aan de Damsport in Groningen.

Het herbestemmen van kantoorruimte is niet overal succesvol toepasbaar. De locatie is daarbij essentieel. Er moeten voldoende voorzieningen zijn en de bereikbaarheid is belangrijk.



Hofstede de Grootkade, Groningen

Veel kantoren komen daardoor helaas niet in aanmerking voor herbestemming. Maar door de relatief bescheiden omvang van de kantorenmarkt in de regio kunnen enkele herbestemmingen al resultaat brengen. Hierdoor daalt de leegstand en het aanbod aanzienlijk. Het kantoor van Noordhoff Uitgevers Groningen is bijvoorbeeld al circa 7.000 m². Dat het aanbod ondanks de onttrekking door herbestemming nagenoeg gelijk is gebleven, komt door de nieuwbouw van bijvoorbeeld het kantoor van Nijestee.

5.4.3 RUILVERKAVELING KAN DE OPLOSSING WORDEN IN DE TOEKOMST

De afgelopen jaren is ook het aantal halfleegstaande kantoren toegenomen. Halfleegstaande kantoren verliezen aan aantrekkelijkheid en de huurinkomsten nemen af. Het herontwikkelen van halfleegstaande kantoren is lastig, want de huidige huurders zitten immers nog in het kantoor. Verder is een herontwikkeling zeer kostbaar en het pand kan in waarde dalen door de functieverandering. Een samenwerking tussen kantooreigenaren in de vorm van ruilverkaveling is een mogelijkheid om de leegstand te verminderen.

Hoe ruilverkaveling werkt: in het geval van twee halfleegstaande kantoren behoudt één kantoor de huidige functie en investeert in verbeteringen aan het kantoor. De huurders van het andere kantoor zorgen voor een volledige bezetting van het verbeterde



kantoor door de leegstaande kantoorruimte op te vullen. Het andere kantoor staat nu volledig leeg en kan bijvoorbeeld getransformeerd worden naar woningbouw. De partijen investeren gezamenlijk en delen het verlies bij waardevermindering. Op deze manier voelen de partijen zich verantwoordelijk voor beide gebouwen.

Ruilverkaveling is niet eenvoudig te realiseren, maar het biedt wel een kans op de kantorenmarkt. Huurders moeten bereid zijn te verhuizen en gemeenten moeten zich flexibel opstellen.

Bestemmingsplannen zullen mogelijk aangepast moeten worden, zodat kantoren van functie kunnen veranderen. De verwachting is dat de Regio-gemeenten zullen meewerken aan initiatieven als ruilkaveling.

5.4.4 FLEXIBILITEIT IN BESTEMMINGSPLANNEN BEHOORT TOT DE MOGELIJKHEDEN

Begin 2013 heeft het college van B&W Groningen een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de verruiming van het bedrijvenpark Kranenburg. Het gebied was ontwikkeld als hoogwaardig bedrijvenpark, gericht op de ICT en de biomedische sector. De verruiming van het bestemmingsplan naar kantoorruimte moet de leegstand verminderen.¹¹

De gemeente Groningen heeft het programma Terreinwinst 2011-2014 'Samenwerken aan een goed ondernemersklimaat' opgesteld. De gemeente wil graag blijven investeren in de kwaliteit van kantoorlocaties en zoekt hierbij de samenwerking met het bedrijfsleven. De gemeente werkt al samen met het bedrijfsleven voor de kantoorparken Corpus den Hoorn en Martini Trade Park. Dit zal resulteren in een gebiedsgerichte aanpak met concrete verbeteracties voor de kantoorlocaties.¹²

5.4.5 SLOOP IS EEN OPLOSSING VIA KANTORENFONDS

Sloop is geen populaire maatregel, want eigenaren verliezen de waarde van het vastgoed als de boekwaarde te hoog is. Maar bij de huidige leegstandcijfers wordt sloop onontkoombaar. Oudere kantoorgebouwen op slechte locaties met een structurele leegstand zijn niet geschikt voor herbestemming. Voor deze kantoren wordt sloop een interessante optie, want het kantoor kost meer dan dat het oplevert. In deze gevallen is er alleen sprake van een grondwaarde.¹³ Eigenaren zullen niet echter niet zomaar de boekwaarde willen afschrijven.

In deze situatie speelt de overheid wederom een belangrijke rol. De overheid kan via wetgeving een kantorenfonds oprichten. In de wetgeving kan worden opgenomen dat kantooreigenaren door middel van een heffing bijdragen aan het fonds. Het kantorenfonds biedt een financiële compensatie aan voor eigenaren die besluiten het kantoor te slopen. Op deze manier wordt de leegstand aangepakt en wordt het financiële verlies voor de investeerders beperkt. Het kantorenfonds kan ook een financiële compensatie verlenen voor investeerders die besluiten het kantoor duurzaam te transformeren naar een andere functie. De maatregel kan een rol van betekenis gaan spelen in de kantorenmarkt. Maar de bereidwilligheid van kantooreigenaren is essentieel bij deze maatregel. Vooralsnog lijkt er weinig animo te zijn bij kantoor-eigenaren voor een heffing voor het kantorenfonds.¹⁴

¹ NVM (2013), Leegstand kantoorruimte, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.nvm.nl / ² Dynamis (2013), Kantorenmarkt 2012, geraadpleegd op 22 april 2013 via www.dynamis.nl / ³ Troostwijk Research (2013), Kantorenmarkt Groningen, geraadpleegd op 22 april 2013 / ⁴ Economie Groningen (2013), Rentree Damsterpoort, geraadpleegd op 15 mei 2013 via www.economie.groningen.nl / ⁵ FGH Bank (2013), Regionale marktgegevens, geraadpleegd op 24 april 2013 via www.fghbank.nl / ⁶ Realworks (2013), Transacties kantoorruimte, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.realworks.nl / ⁷ Gasterra (2013), Opening GasTerra kantoor, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.gasterra.nl / ⁸ Economie Groningen(2013), Dynamiek in Groningse economie geeft vertrouwen, geraadpleegd op 22 april 2013 via www.economie.groningen.nl / ⁹ Kamer van Koophandel (2013), Alles flex, is dat een mismatch, geraadpleegd op 22 april via www.kvk.nl / ¹⁰ Vastgoedmarkt (2013), ZZP'ers vinden geen geschikte kantoorruimte, geraadpleegd op 23 april via www.vastgoedmarkt.nl / ¹¹ Gemeente Groningen (2013), Kantoren welkom op Kranenburg, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.gemeente.groningen.nl / ¹² Gemeente Groningen (2013), Samenwerken aan een goed ondernemersklimaat, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.gemeente.groningen.nl / ¹³ Herbestemming (2013), Lege kantoren: slopen of tweede leven?, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.herbestemming.nu / ¹⁴ Vastgoedmarkt (2013), Regionale kantorenfondsen vereisen nieuwe wetgeving, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.vastgoedmarkt.nl

A photograph of a modern, two-story industrial building with large glass windows and the 'raab karcher' logo on the facade. The building is situated behind a parking lot with several cars. In the foreground, there is a field of tall, green grass. The sky is overcast with grey clouds. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter.

“HERSTRUCTURERING BEDRIJVENTERREINEN SPEELT EEN ESSENTIËLE ROL”



6. Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt

HEADLINES

- » AANBOD BEDRIJFSRUIMTE BLIJFT STIJGEN
- » HUURPRIJZEN ZIJN LICHT GEDAALD
- » REGIO GRONINGEN-ASSEN STELT PLANAANBOD BEDRIJVENTERREINEN DRASTISCH BIJ
- » HERSTRUCTURERING BEDRIJVENTERREINEN SPEELT EEN ESSENTIËLE ROL
- » VIJF MOGELIJKE VERDIENCAPACITEITEN OM HET HERSTEL IN TE LUIDEN

De situatie op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is in 2012 niet verbeterd. Het aanbod steeg en de opname daalde. Dit geldt ook voor Regio Groningen-Assen voor metrages boven de 500 m². Nieuw is dat vanaf 2012 ook de transactiecijfers vanaf nul metrages bekend zijn voor Regio Groningen-Assen. De huurprijzen zijn in Regio Groningen-Assen gedaald, op een paar gebieden na. Om het aanbod te verkleinen worden plannen geschrapt, geherstructureerd of bijgesteld door het instemmingsmodel. Hierdoor sluit het aanbod beter aan bij de vraag en wordt de kwaliteit verhoogd. De werkgelegenheid in de regio bevindt zich voor ruim 20% op bedrijventerreinen. Door meer op uitstraling, imago en functionele inrichting te richten bij bedrijventerreinen creëert de regio kwalitatieve werklocaties die beter aansluiten op de vraag. Positief is het feit dat de bedrijfsruimtemarkt in Regio Groningen-Assen een stabiele markt is, omdat bedrijfsverplaatsingen vrijwel uitsluitend binnen de regio zelf plaatsvinden. Het nadeel hiervan is dat de aanwas van bedrijven van buiten de regio zeer beperkt is.



6.1 GRONDUITGIFTE REALISTISCHER IN REGIO GRONINGEN-ASSEN

De bedrijventerreinen in de regio zijn voornamelijk in de gemeenten Groningen en Assen geconcentreerd. Bedrijfsruimte in de gemeente Groningen bevindt zich voornamelijk op Westpoort, Hoendiep, Ulgersmaweg, Euvelgunne, Driebond en Eemspoort. In de gemeente Assen betreft het Messchenveld, Peelerpark, Schepersmaat, Kloosterveen/Groene Dijk en Stadsbedrijvenpark. Bedrijfsruimte in de gemeenten Tynaarlo, Haren, Noordenveld, Leek, Hoogezand-Sappemeer en Bedum wordt in de Bedrijventerreinenmonitor van Regio Groningen-Assen geanalyseerd. De gemeente Bedum wordt pas sinds 2011 in de bedrijventerreinenmonitor betrokken. In de gemeenten Zuidhorn, Winsum, Slochteren en Ten Boer is de bedrijfsruimtemarkt marginaal.

UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO GRONINGEN-ASSEN (NETTO HA.) Bron: Regio Groningen-Assen						
Locatie	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Assen	4,0	8,6	4,5	1,4	3,0	1,6
Bedum					1,5	0,8
Groningen	4,8	4,1	0,0	0,6	0,7	1,5
Hoogezand-Sappemeer (incl. Rengers)	2,7	0,4	0,1	0,3	0,0	1,6
Leek	2,9	3,0	3,3	1,1	0,9	0,6
Noordenveld	0,3	0,0	1,9	0,2	0,3	0,4
Tynaarlo	1,6	3,8	0,7	0,6	1,2	0,8
Totaal	16,3	19,9	10,5	4,2	7,6	7,3

De spreiding van gronduitgifte is groot. In de afgelopen 5 jaar kende Assen gemiddeld de hoogste uitgifte (38% van de hele regio), gevolgd door Leek (18%), Tynaarlo (14%) en Groningen (14%). De uitgifte in de resterende gemeenten Hoogezand-Sappemeer (inclusief Rengers), Noordenveld, Bedum en Haren is beperkt (16%). De gronduitgiftes zijn voornamelijk gedaan in één gebied per gemeente. In de gemeente Assen is er grond uitgegeven in het gebied Messchenveld. De gemeente Groningen heeft grond uitgegeven op Eemspoort en Westpoort.

De gronduitgiftes in de regio in 2012 zijn ongeveer gelijk aan 2011. Het ligt wel ruim onder het 5-jaarsgemiddelde van 10 ha, opgesteld door Regio Groningen-Assen. Het is duidelijk dat Assen de afgelopen jaren een prominente rol heeft ingenomen bij de gronduitgifte van bedrijventerreinen.

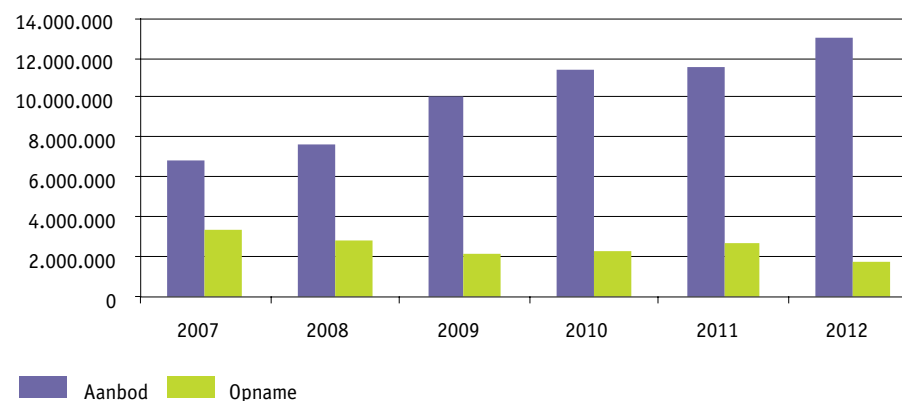
Bij de gronduitgiftes van bedrijventerreinen zijn vanaf 2010 marktconforme prijzen gehanteerd in Regio Groningen-Assen, op basis van een residuele berekening. Dit is volgens de verdien capaciteiten beschreven in paragraaf 6.7.2. In de onderstaande tabel zijn de grondprijzen weergegeven van de gronduitgiftes in 2012.

GRONDPRIJZEN IN DE REGIO - Bron: Regio-gemeenten		
Plaats	Locatie	Grondprijs per m ² excl. BTW
Groningen	Westpoort	100 - 185
	Eemspoort	100 - 130
Assen	Messchenveld	90 - 150
	Groene Dijk	100 - 160
Leek	Leeksterveld	80 - 115
Hoogezand-Sappemeer	Rengers	85
Tynaarlo	Vriezerburg	65 - 95
Bedum	Boterdiep	60 - 80
Noordenveld	Westeres	80 - 120

6.2 AANBOD BEDRIJFSRUIMTE STIJGT VERDER DOOR

Het verschil tussen aanbod en opname van bedrijfsruimte in Nederland wordt nog steeds groter. Het aanbod is fors toegenomen terwijl de opname van bedrijfsruimte de afgelopen vijf jaar met bijna de helft is gedaald. Uitzondering hierop was 2011, toen de opname en het aanbod stabiliseerden. Het is duidelijk dat de verhouding tussen aanbod en opname nog lang niet terug is op het niveau van 2007 en het is de vraag of dit in de nabije toekomst wel zal gebeuren.

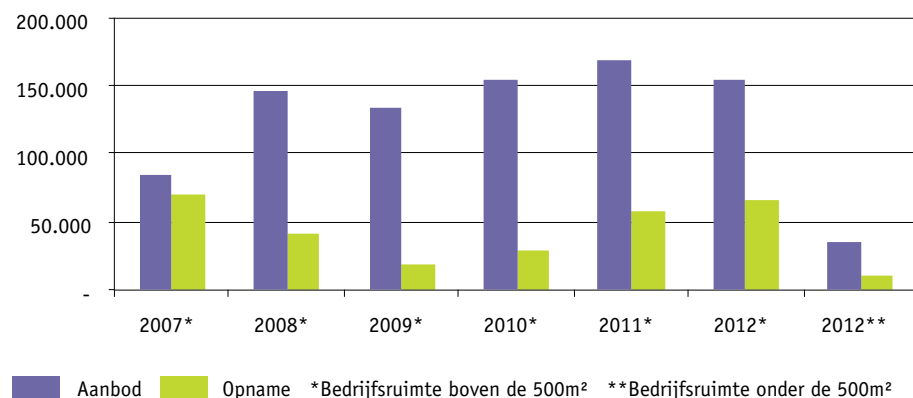
BEDRIJFSRUIMTE NEDERLAND (>500m²) - Bron: Troostwijk Research





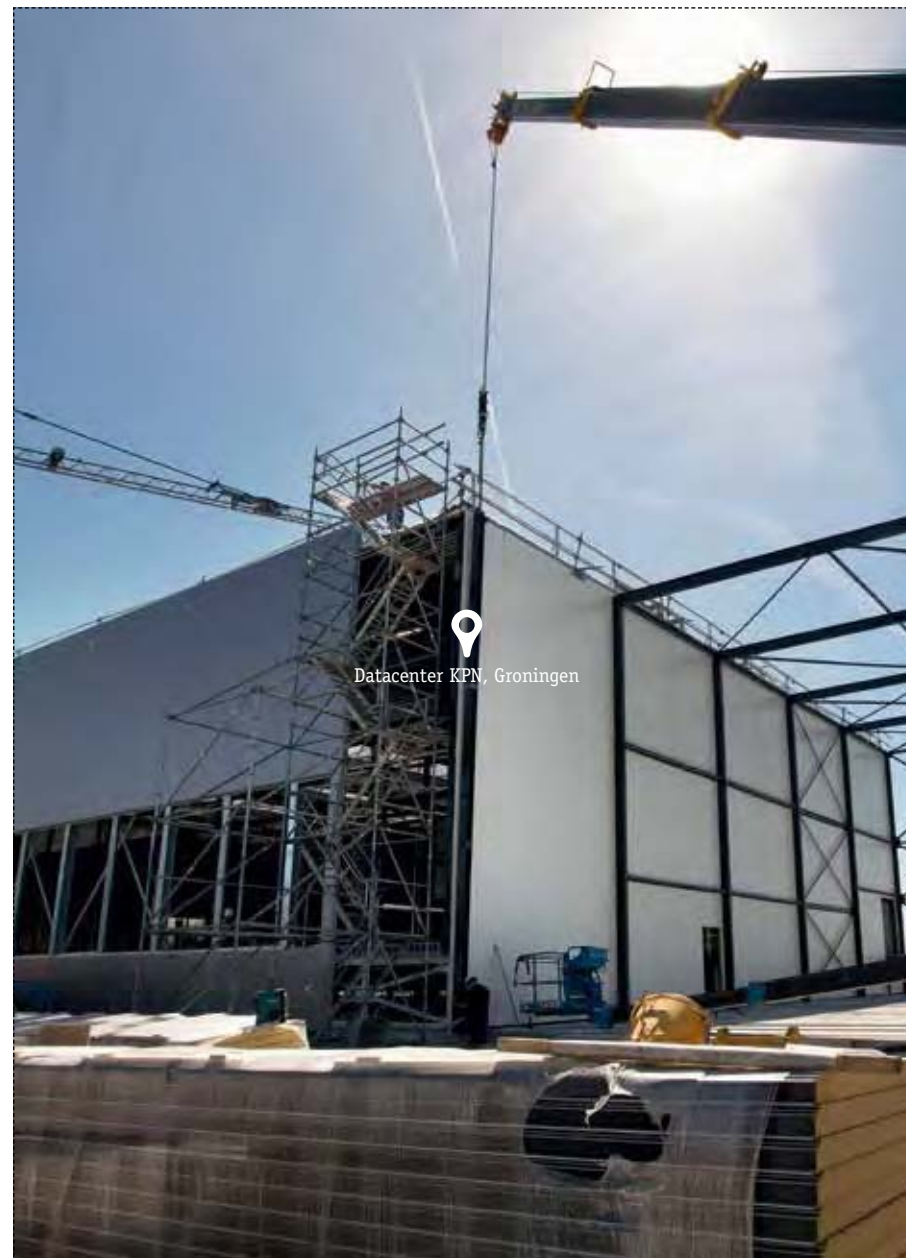
In Regio Groningen-Assen is een soortgelijke ontwikkeling gaande wat betreft de opname en het aanbod van bedrijfsruimte boven de 500 m². Ook hier is het de vraag of het niveau van 2007 ooit weer bereikt wordt.¹ De verhouding tussen opname en aanbod in de regio is de afgelopen vijf jaar wel minder ver scheef gegroeid dan in de rest van Nederland, door de groeiende opname en het dalende aanbod. Vanaf 2012 is ook de bedrijfsruimte onder de 500 m² meegenomen in de cijfers. Dit is goed zichtbaar in de onderstaande tabel.

BEDRIJFSRUIMTE REGIO GRONINGEN-ASSEN - Bron: NVM/ Regio Groningen-Assen



In Regio Groningen-Assen heeft de gemeente Groningen de grootste bedrijfsruimtemarkt. Ruim 60% van het aanbod in de regio stond in Groningen. Maar hier vond slechts 21% van de totale opname plaats. Dit schijnbaar relatief lage aandeel wordt wat vertroebeld door enkele grote transacties in de overige gemeenten. Dit is zichtbaar in de onderstaande tabel.² De transactie van de Dienst Uitvoerend Onderwijs is belangrijk, want dit betreft een datacenter. De verwachting van de gemeente Groningen is dat de markt van datacenters nog niet verzadigd is en dat hier mogelijkheden liggen.³

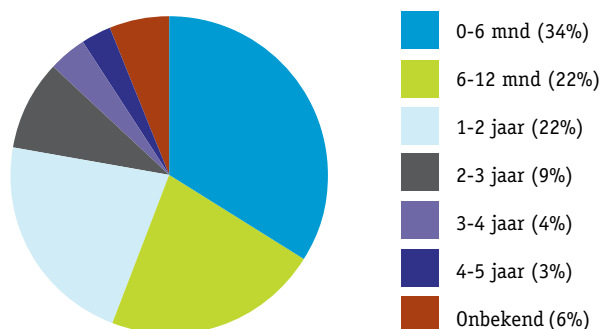
GROOTSTE GEBRUIKSTRANSACTIE 2012 - Bron: Troostwijk Research/Realworks/Bewerking SVR		
Adres	Huurder	Metrage
Munnikevaart 47, Leek	Gout International	8.300
Oldebertweg 23, Leek	Particuliere koper	3.800
Ulgersmaweg 52, Groningen	Paintball Groningen	2.615
Liverpoolweg 10, Groningen	Dienst Uitvoerend Onderwijs	2.600



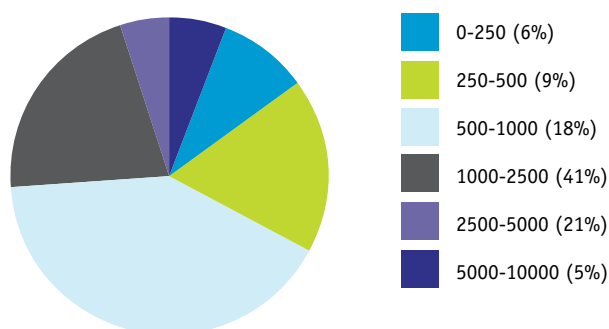


Het aanbod in Regio Groningen-Assen van eind 2012 is in de onderstaande diagrammen weergegeven.⁴

AANBODSDUUR AANBOD 31-12-2012 - Bron: NVM/Regio Groningen-Assen



AANBOD 31-12-2012 NAAR GROOTTEKLASSE - Bron: NVM/Regio Groningen-Assen



6.3 DE HUURPRIJZEN ZIJN VRIJWEL GESTABILISEERD

De vierkante meter prijs voor bedrijfsruimte is in 2012 gedaald, met uitzondering van de bedrijventerreinen Ulgersmaweg en Hoendiep in de gemeente Groningen. Naar verwachting zullen de huurprijzen in 2013 gelijk blijven of licht dalen.

HUURPRIJZEN PER M²/JAAR - Bron: FGH Bank/DTZ				
Locatie	Bedrijventerreinen	2010	2011	2012
Assen	Stadsbedrijvenpark	30-40	30-40	30-35
	Scheepersmaat	35-45	35-45	35-40
	Messchenveld	45-50	45-50	40-45
	Peelerpark	40-45	40-45	35-40
Groningen	Eemspoort	45-50	45-50	40-50
	Euvelgunne	30-45	30-45	30-40
	Hoendiep	25-35	25-35	25-35
	Ulgersmaweg	40-45	40-45	40-45

6.4 VERHUISBEWEGINGEN IN REGIO GRONINGEN-ASSEN ZIJN BEPERKT

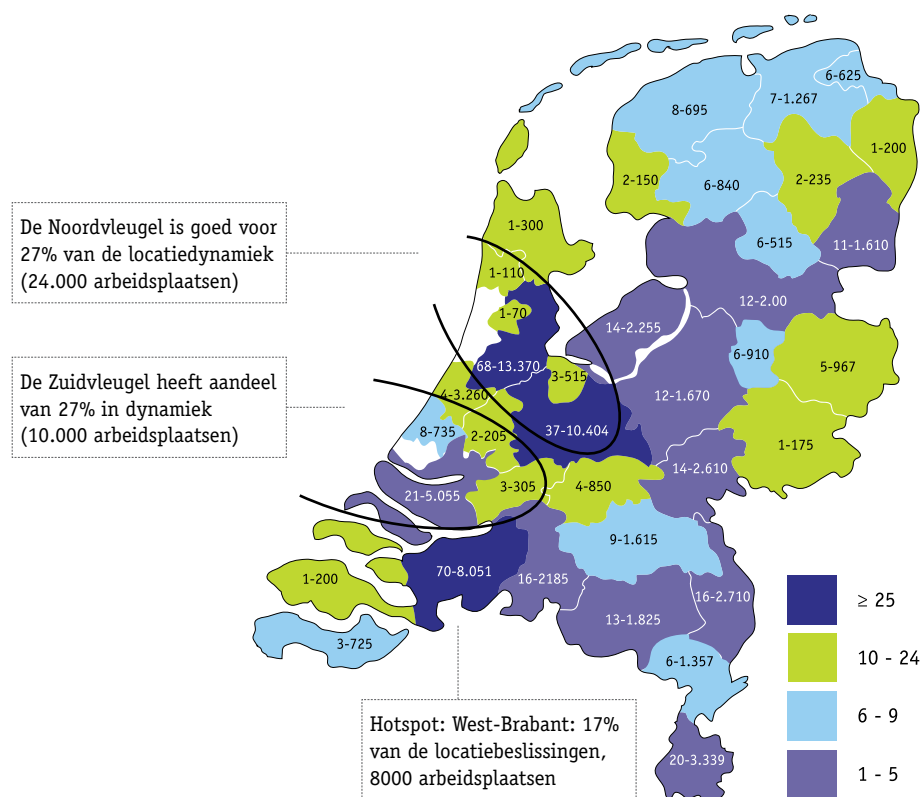
De bedrijfsruimtemarkt in Nederland kenmerkt zich als een regionale en lokale markt, op Eindhoven en de Randstad na. In Nederland vindt 90% van alle bedrijfsverplaatsingen binnen een afstand van 25 km plaats. Ook de markt in Regio Groningen-Assen is een lokale markt. In de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen (DLN) registreert STEC sinds 2000 de strategische locatiebeslissingen van bedrijven en hun achterliggende motieven. In dit onderzoek is Nederland opgedeeld in COROP-gebieden en is het aantal bedrijfsverplaatsingen van bedrijven met meer dan 50 personeelsleden over een afstand van 25 km of meer onderzocht. Het onderzoek betreft de afgelopen 10 jaar.

In de provincie Groningen kwamen er in 10 jaar tijd minder dan 15 nieuwe vestigers bij. Vooral de Eemshaven speelde hierin een belangrijke rol. In de provincie Drenthe werden 10 nieuwe vestigers verwelkomd. Deze vestigden zich met name in Hoozevee, Coevorden en Emmen. Hoewel het om een beperkt aantal bedrijven gaat, is er relatief veel werkgelegenheid mee gemoeid.

Voor Regio Groningen-Assen geldt dat het aantal bedrijfsverplaatsingen buiten de 25km straal nihil is. Dit betekent dat veel bedrijven binnen de regio blijven en dit zorgt voor een stabiele bedrijfsruimtemarkt.⁵ Dit is echter ook een beperking voor Regio Groningen-Assen. De aanwas van bedrijven buiten de regio is immers ook gering.⁶



» AANTAL BOVENREGIONALE LOCATIEBESLISSINGEN EN ARBEIDSPLAATSEN PER COROPGEBIED
(TOTAAL AANTAL BEDRIJVEN 2000-2010) - Bron: Stec Groep



6.5 UNIEK INSTEMMINGSMODEL REGIO GRONINGEN-ASSEN

Regio Groningen-Assen heeft in 2012 de plancapaciteit van bedrijventerreinen drastisch gewijzigd. Uitgangspunt bij deze nieuwe koers was om de plannen voor bedrijventerreinen beter af te stemmen op de veranderende vraag. Dit is ook gebeurd bij de woningbouw in de regio (§3.10). De regio wordt beschouwd als één markt. Hierdoor is een betere balans tussen vraag en aanbod gecreëerd. Hoofdlijn is dat van de 600 ha aan totaal gepland aanbod van bedrijventerreinen circa een derde wordt geschrapt, een derde wordt pas ontwikkeld als er daadwerkelijk vraag is en een derde van de plancapaciteit blijft behouden. In samenhang hiermee is een regionaal instemmingsmodel en planningslijst bedrijventerreinen 2012 opgesteld.

Het instemmingsmodel betreft circa 600 ha van het totale aanbod van bedrijventerreinen. Met het schrappen van de bedrijventerreinen Westpoort fase 2, delen van Meerstad, Heldenpark, Nesciopark, Leeksterveld fase 3, Nieuw Roden en Messchenveld 1b is bijna 200 ha bedrijventerrein gemoeid. Meer dan 200 ha wordt pas ontwikkeld als er daadwerkelijk vraag naar is: Westpoort fase 1c, Roodehaan fase 2 en 3, Meerstad, Vriezerbrug Zuid, Rengers 3, Westerbroek West, Leeksterveld fase 2 en Assen Zuid fase 2.

Regio Groningen-Assen heeft hiermee een uniek resultaat geboekt doordat de afspraken zowel voor woningbouw als bedrijventerreinenlocaties geldt. De regio was hiermee de eerste regio die in gezamenlijkheid de plannen voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen in balans heeft gebracht in deze nieuwe economische tijden.

6.6 STRUCTUUR IN DE REGIO VERSTERKT DE BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De economische ontwikkeling in de regio concentreert zich meer en meer in de T-structuur.⁷

De T-structuur is een denkbeeldige lijn door de regio heen. De verticale lijn loopt tussen Groningen en Assen (A28). De horizontale lijn loopt van Leek/Roden, Groningen en Hogeveen-Sappemeer (A7). Voor bedrijfsruimte wordt er nog een behoorlijke groei verwacht in de sectoren kennis, onderwijs en zorg. Dit sluit aan op de ambitie om sterk onderscheidende kennissectoren verder te ontwikkelen in Regio Groningen-Assen. De vraag naar kleinschalige kavels, flexibeler aanbod en meer multifunctionaliteit zal naar verwachting toenemen.⁸

6.7 WERKGELEGENHEID PER SECTOR VERSCHILT STERK

Begin 2012 is door Bureau Louter een rapport opgesteld over de bedrijventerreinen in Regio Groningen-Assen. Het rapport loopt tot 2010, maar de huidige situatie in 2012 is nog steeds vergelijkbaar. In dit rapport wordt de werkgelegenheid opgedeeld in verschillende sectoren. Elke sector concentreert zich in verschillende mate op verschillende werkgebieden in de regio.



De industriële bedrijven zijn voornamelijk op bedrijventerreinen gevestigd, net als de transportsector, groothandels en bouwnijverheid. Andere bedrijven zoals onderwijsinstellingen vestigen zich op andere locaties dan bedrijventerreinen, zoals woongebieden. De functie van bedrijventerreinen is met ruim 20% van de totale werkgelegenheid relatief klein. Ook zijn er per sector grote verschillen in werklocaties. Dit ligt vooral aan de bedrijfsvoering en de bijbehorende voorschriften/wetgeving.⁹

6.8 KANSEN

6.8.1 VERDUURZAMING BEDRIJVENTERREINEN

Duurzaamheid is erg belangrijk voor de werkomgeving, product/dienst en het productieproces bij bedrijfsruimte. Het verduurzamen van bedrijventerreinen kan op vele manieren zoals ruimtegebruik, lucht, geluid, afval en water. Een collectieve aanpak van meerdere bedrijven levert in veel gevallen meer rendement op en dit vergroot de duurzaamheid. Op bedrijventerrein Hoendiep in Groningen wordt bijvoorbeeld LED-verlichting met bewegingssensor aangebracht om te besparen op de energiekosten. Ook wordt de Ulgersmaweg in Groningen aangepakt met betrekking tot de groenvoorziening en het onderhoud van wegen en terreinen.¹⁰

Het herstructureren van bedrijventerreinen zorgt voor verbeteringen van werklocaties. In de regio zijn er weinig verouderde bedrijventerreinen in vergelijking met de rest van het land. Dit is te danken aan het vroegtijdig revitaliseren van bedrijventerreinen in de regio.¹¹ Dit verklaart ook deels de korte aanbodsduur van bedrijfsruimte. Ook draagt het bij aan weinig verhuisbewegingen in de regio (zie 6.4).¹² De onderstaande bedrijventerreinen worden planmatig geherstructureerd.

- Het herstructureren van Stadsbedrijvenpark in Assen legt de focus op het verbeteren van de bereikbaarheid en openbare ruimte, uitstraling, duurzaamheid en woon-werklocaties. Ook blijft het Stadsbedrijvenpark de locatie voor perifere detailhandel.
- Het Winschoterdiep in Groningen wordt verder gerevitaliseerd. De bereikbaarheid is verbeterd door het fiets- voetpad rondom Winschoterdiep. Ook is de entree van het Europapark verbeterd tot de brug bij Winschoterdiep.¹³
- De voormalige Netam-locatie krijgt een herinvulling, want verpaupering dreigt voor deze locatie.¹⁴
- Bij bedrijventerrein Bitseveld in de gemeente Noordenveld zijn woon-werklocaties geschrapt van totaal 10 ha.¹⁵

De gemeente Groningen richt zich op kleine investeringen om de situatie op een bedrijventerrein te verbeteren, zoals de groenvoorziening. Er zijn simpelweg geen financiële middelen om grote investeringen te doen.¹⁶

6.8.2 VERDIENCAPACITEITEN OM DE BEDRIJFSRUIMTEMARKT TE STIMULEREN

Ondanks de situatie op de bedrijfsruimtemarkt worden de bedrijventerreinen nog niet volledig benut. Op 21 juni 2012 organiseerde adviesbureau Stec Groep een werkcongres met 40 overheden en vastgoedpartijen. Naar aanleiding van dit congres heeft het adviesbureau Stec Groep vijf strategische tips geformuleerd.

1: Omkatten nieuwe terreinen

Zet in op verbetering van grondexploitaties voor nieuwe terreinen die in uitgifte zijn. Veel plannen zijn niet voldoende afgestemd op wat bedrijven willen. Zo stellen sommige gemeenten te hoge eisen aan duurzaamheid en bieden gemeenten verkeerde kavelgroottes aan. Hierdoor wordt grond niet uitgegeven terwijl er wel vraag is. Omkatten naar de huidige markt levert door meer afzet en lagere rentelasten een 20% beter eindresultaat.

2: Zet in op een sterk concept en branding

Via branding van locaties kan een waardesprong van 20% worden gerealiseerd. Het succesvoorbeeld ©-Mill in Heerlen is hiervan een hard bewijs. In ©-Mill zet ondernemer Geerd Simonis een onderscheidend concept neer met de nodige reuring in de markt. In Nederland is ruimte voor zeker 50 vergelijkbare initiatieven, aldus Stec Groep. Branding is een sterk onderbelicht thema bij bedrijventerreinen. Locatieontwikkeling is te aanbodgericht en moet meer gaan over mensen.

3: Marktgerichte herstructurering plus van € 0,5 miljoen per hectare

Gemeenten blijken niet alle investeringen van bedrijven uit te lokken. Zij beperken zich vaak tot de publieke ruimte. Door ondernemers meer te laten verbouwen, opknappen en uitbreiden kunnen investeringen worden opgehaald. Uit onderzoek in West-Friesland blijkt dat marktgerichte herstructurering € 0,5 miljoen per hectare aan waardeontwikkeling oplevert. Hierdoor stijgen op hun beurt de gemeentelijke OZB-inkomsten.

4: Grondprijzen kunnen vaak hoger, ook in crisistijd

Circa 80% van de grondprijzen voor bedrijventerreinen in Nederland blijkt kostprijsgeoriënteerd te zijn of afgeleid van prijzen van buurgemeenten. Een tiental regio's waaronder Regio Groningen-Assen, De Bevelanden en Twente zijn al een paar jaar overgestapt op residueel ofwel marktconform rekenen. Dit zonder terugval in de afzet. Als alle gemeenten overgaan op residueel rekenen, levert dat een gemiddelde prijsstijging op van 10%, met uitschieters tot 70%.

5: Regionaal schrappen levert tot 75% minder verlies op

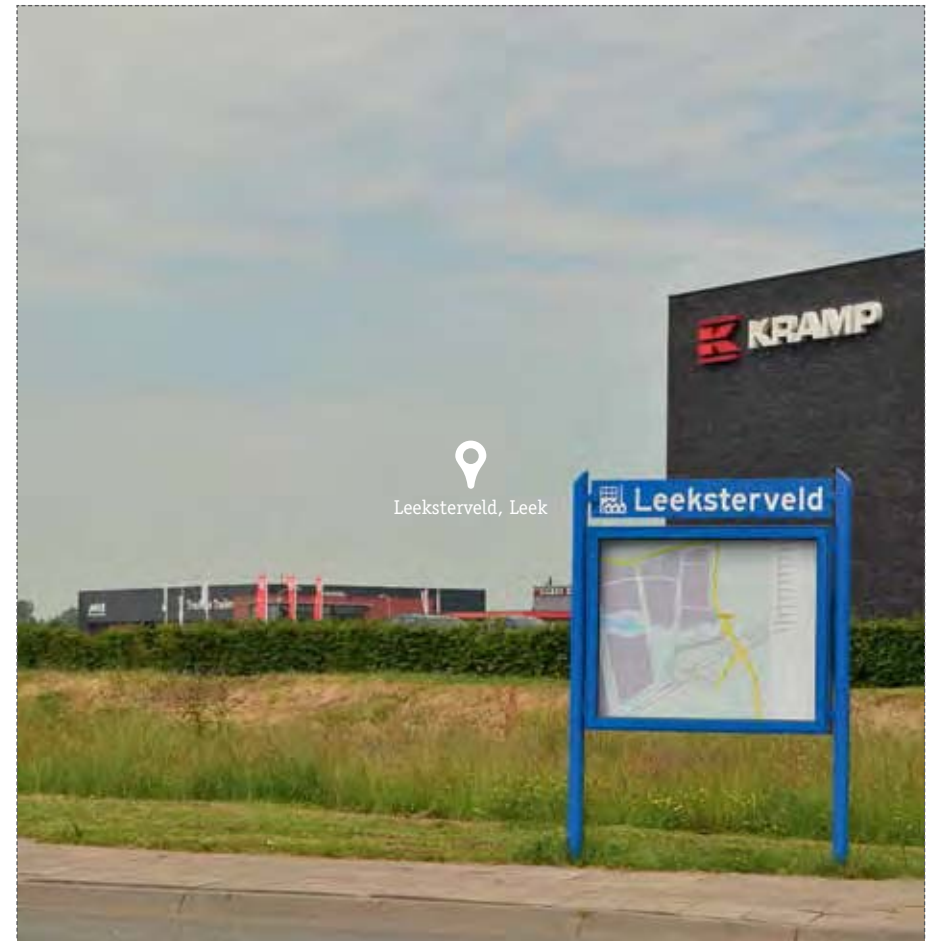
Veel regio's hebben te veel nieuwbouwplannen. Door samen te schrappen kan in een gemiddelde regio tientallen miljoenen euro's minder verlies worden gemaakt. Recente successen zijn gerealiseerd in Regio Groningen-Assen, business cases in Rivierenland en de Kempen. Andere regio's zijn zich onvoldoende bewust van dit 'verdienmodel'. Nu is het moment om van slechte plannen af te komen.¹⁷



6.8.3 FUNCTIONELE INDELING MET DE FOCUS OP HET MIDDEN- EN KLEINBEDRIJF

Flexibele vraaggerichte werklocaties zijn een kans in Regio Groningen-Assen. Op specifieke bedrijfslocaties staan overheden een vrije invulling toe en bakent men de locatie niet af in het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaan bedrijventerreinen met een grote variatie aan bedrijven. Werklocaties worden ingericht voor speciale doelgroepen met een sterk imago, zodat de uitstraling van het gebied verbetert. Hierdoor identificeren ondernemers zich met een bepaald gebied.

Het bedrijventerrein richt zich dan niet op een specifieke sector, maar op imago, kwaliteit en uitstraling. Zo wordt er meerwaarde gecreëerd. De werkgelegenheid per sector (zie 6.6) op bedrijventerreinen kan hierdoor ook stijgen. Regio Groningen-Assen is een lokale, regionale markt en in de ontwikkeling van werklocaties moet de focus op het midden- en kleinbedrijf niet verloren gaan.¹⁸



¹ Troostwijk Research (2013), Bedrijventerreinen, geraadpleegd op 29 mei 2013 / ² Troostwijk Research (2013), Bedrijventerreinen, geraadpleegd op 29 mei 2013 / ³ Gemeente Groningen (2013), Interview met Erwin Vening, geraadpleegd op 3 juni 2013 / ⁴ Regio Groningen-Assen (2013), Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinen, geraadpleegd op 29 mei 2013 / ⁵ Stec Groep (2013), Naar een vraaggerichte werklocatiestrategie, geraadpleegd op 16 mei 2013 / ⁶ Stec Groep (2013), Naar een vraaggerichte werklocatiestrategie, geraadpleegd op 16 mei 2013 / ⁷ Bureau Louter (2013), Eindrapport economie en bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen naar 2030, geraadpleegd op 16 mei 2013 / ⁸ Regio Groningen-Assen (2013), Ondertekening regionaal instemmingsmodel wonen en bedrijventerreinen, geraadpleegd op 21 mei 2013 via www.regiogroningenassen.nl / ⁹ Bureau Louter (2013), Eindrapport economie en bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen naar 2030, geraadpleegd op 16 mei 2013 / ¹⁰ VBNO (2013), Ulgersmaweg-vitaal, geraadpleegd op 22 mei 2013 via www.vbno.info.nl / ¹¹ Gemeente Groningen (2013), Interview met Erwin Vening, geraadpleegd op 3 juni 2013 / ¹² Vastgoedrapport 2012 (2013), Bedrijfsruimte- en bedrijventerreinen, geraadpleegd op 29 mei 2013 via www.vastgoedrapport.nl / ¹³ Gemeente Groningen (2013), Planning Europapark, geraadpleegd op 22 mei 2013 via www.gemeente.groningen.nl / ¹⁴ Gemeente Leek (2013), Herstructurering Netam-locatie, geraadpleegd op 22 mei 2013 via www.leek.nl / ¹⁵ Gemeente Noordenveld (2013), Herstructurering Bitseveld, geraadpleegd op 22 mei 2013 via www.bestuur.gemeentenordenveld.nl / ¹⁶ Gemeente Groningen (2013), Interview met Erwin Vening, geraadpleegd op 3 juni 2013 / ¹⁷ Stec Groep (2013), Verdien capaciteiten bedrijventerreinen onbenut ondanks crisis, geraadpleegd op 11 juni 2013 / ¹⁸ Stec Groep (2013), Naar een vraaggerichte werklocatiestrategie, geraadpleegd op 16 mei 2013



"BELEGGINGSVOLUME IN REGIO GRONINGEN-ASSEN AFGENOMEN"



7. Beleggingsmarkt

HEADLINES

- » VERDERE AFWAARDERING NEDERLANDS BELEGGINGSVASTGOED IN 2012
- » HOGER RENDEMENT IN VASTGOEDAANDELEN DAN IN DIRECT VASTGOED
- » WONINGMARKT BIEDT KANSEN OP BELEGGINGSMARKT
- » BELEGGINGSVOLUME IN REGIO GRONINGEN-ASSEN AFGENOMEN
- » ZORGVASTGOED DE KOMENDE JAREN PRIMA VASTGOEDBELEGGING

Terwijl in 2011 het beleggingsvolume nog toenam ten opzichte van een jaar eerder is de situatie in 2012 verslechterd. Zowel in Nederland als in Regio Groningen-Assen nam het beleggingsvolume af. In Nederland nam alleen het beleggingsvolume in woningen toe, de andere categorieën lieten een daling zien. In Regio Groningen-Assen kende de kantorenmarkt de grootste daling.

In 2012 was op de beleggingsmarkt voor het eerst sinds 2009 in alle vastgoedsectoren sprake van een daling van het indirecte rendement, als gevolg van de waardedaling van het onderliggend vastgoed. De bruto aanvangsrendementen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt zijn hoger als gevolg van een hoger risico en dus een hoger geëist rendement. Door het kleine aantal transacties en de specifieke achterliggende factoren op de winkelmarkt blijft het lastig om een reëel beeld te geven van de aanvangsrendementen op deze markt.

Maatschappelijk vastgoed, in het bijzonder zorgvastgoed, zal de komende jaren nog aantrekkelijker worden voor de belegger. De verwachting is dat er naar dit type vastgoed meer vraag zal komen als gevolg van de vergrijzing en omdat mensen meer aandacht besteden aan hun eigen gezondheid.



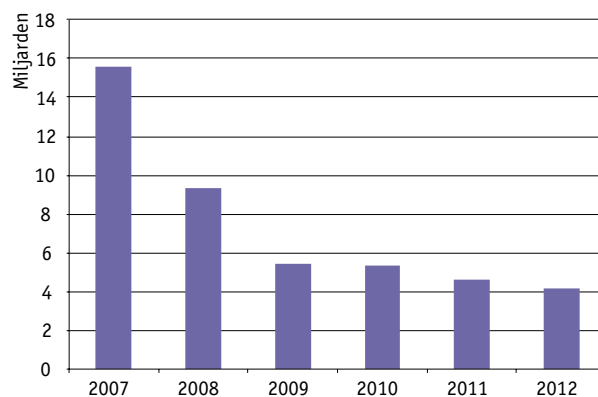
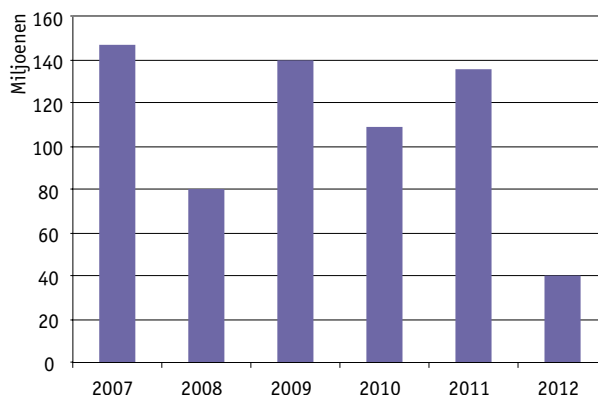
7.1 BELEGGINGSVOLUMES IN NEDERLAND EN REGIO GRONINGEN-ASSEN VERDER AFGENOMEN

In Nederland is het beleggingsvolume gedaald in 2012. In 2011 was het beleggingsvolume bijna € 4,6 miljard en in 2012 is dit met ongeveer 9% afgenomen, tot € 4,2 miljard. Beleggingen in woningen hebben landelijk een stijging van 8% laten zien. De grootste daling van het beleggingsvolume deed zich voor op de bedrijfsruimtemarkt en de winkelmkt, waar het volume met respectievelijk 50% en 27% is gedaald. Het beleggingsvolume in kantoren is licht gedaald met 3%. Er vinden in beperkte mate transacties plaats, wat door verschillende factoren wordt veroorzaakt. De algemene economische situatie in Nederland speelt hierbij een rol en ook de terughoudendheid van banken bij het verstrekken van financieringen. Daarnaast is er een overaanbod van kantoorruimte in Nederland en hebben beleggers zelf strengere beleggingseisen gesteld.¹

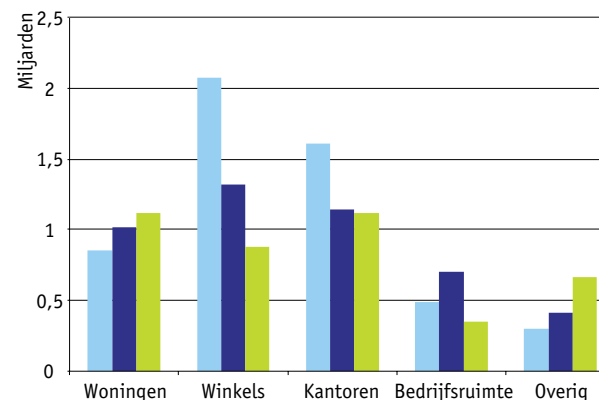
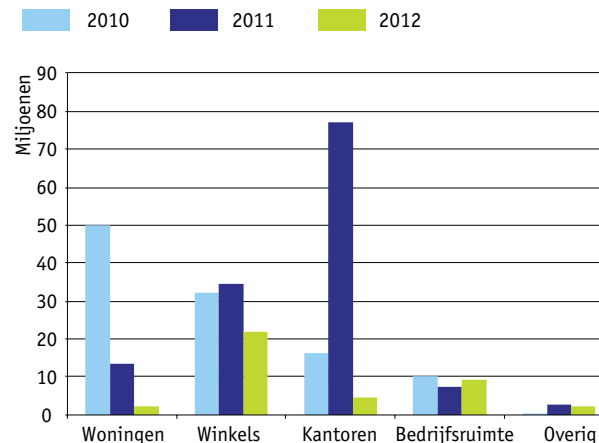
In Regio Groningen-Assen is een grote daling te zien in het totale beleggingsvolume. Het beleggingsvolume was in 2011 ongeveer € 135,5 miljoen, terwijl dit volume in 2012 niet hoger kwam dan ongeveer € 40 miljoen. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat in 2011 één grote transactie hoofdzakelijk bepalend is geweest voor het beleggingsvolume. Het ging hierbij om de aankoop van het Cascade-complex in Groningen voor € 52,5 miljoen. De grootste daling deed zich voor op de kantorenmarkt. Hier daalde het beleggingsvolume met ongeveer 94% ten opzichte van een jaar eerder. Tegenover deze daling staat een opvallende stijging in de regio op de bedrijfsruimtemarkt van 20%. Voor deze stijging is de transactie van het Groothandelscentrum Groningen bepalend, deze is voor € 8 miljoen aangekocht. De stijgingen en dalingen in het beleggingsvolume geven een ander beeld in de regio dan de landelijke markt. Over het algemeen verkiezen institutionele beleggers vastgoed in de Randstad boven Noord-Nederland, terwijl particuliere beleggers zich voornamelijk op lokaal vastgoed oriënteren.²

De afwaardering van Nederlands beleggingsvastgoed is gedurende 2012 doorgegaan. Voor het eerst sinds 2009 was in alle vastgoedsectoren sprake van een afwaardering van het vastgoed. De grootste afwaardering vond plaats op de kantorenmarkt.

FACTSHEET BELEGGINGSMARKT - Bron: Troostwijk Research



De oplopende leegstand kan gezien worden als de grootste verklarende factor, als gevolg van de huidige economische situatie. Ook de overproductie van nieuwgebouwde kantoren in de afgelopen jaren is hier debet aan.³





7.2 DIRECT RENDEMENT OP DE WONINGMARKT GESTEGEN

Op de woningmarkt in Nederland is in 2012 voornamelijk belegd in nieuwbouwwoningen. Vooral woningcorporaties en de institutionele beleggers hebben belangstelling voor deze categorie woningen. Bestaande woningbouw werd voornamelijk gekocht door vastgoedfondsen en particuliere beleggers.⁴

Het direct rendement van woningen van Nederlandse woningcorporaties stijgt snel. Een toename van de bruto inkomsten is hiervoor de belangrijkste reden. In tegenstelling tot het direct rendement is het indirect rendement verder afgenomen, waardoor het totale rendement in 2012 ook is afgenomen. Het afwaarderen van woningvastgoed door corporaties was het grootst in Noord-Nederland, waar het indirect rendement daalde met 5,1%. Gezien beide ontwikkelingen blijken Nederlandse corporaties te hebben geanticipeerd op de introductie van de verhuurderheffing.⁵

Huur- en koopprijzen komen nu meer richting een realistisch niveau, in vergelijking met de hoogtes van de afgelopen jaren. Kwantiteit ging lang boven kwaliteit. In het verleden waren beleggers minder kritisch op locatie, huurprijs en aanvangsrendement, maar dit normaliseert zich in de huidige markt. De groep particuliere woningbeleggers groeit. Zij gedragen zich inmiddels net als institutionele beleggers, gezien hun portefeuilleomvang. De winkelbeleggers die zich oriënteren op woningen treden toe tot de markt om hun risico binnen de portefeuille te verlagen.⁶

Bron: IPD/Troostwijk Research, bewerking: SVR				
Woningmarkt	2010	2011	2012	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln)	860,9	1.016,5	1.113,6	↑
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln)	50,0	13,5	2,4	↓
Totaal rendement	2,9%	1,9%	0,6%	↓
Direct rendement	4,0%	4,1%	4,3%	↑
Indirect rendement	-1,1%	-2,1%	-3,6%	↓
BAR (nieuwbouw Noord-NL)	5,0-5,5%	5,0-5,5%	5,3-6,0%	↑
BAR (bestaande bouw Noord-NL)	6,0-6,8%	6,1-6,9%	6,7-7,0%	↑

7.3 VRAAG NAAR TOPLOCATIES OP DE WINKELMARKT HOUDT AAN

In 2012 is het beleggingsvolume op de winkelmarkt gedaald met ongeveer 33% ten opzichte van 2011, voornamelijk ten koste van beleggingen in winkelcentra. De oorzaak hiervan is dat kwalitatieve winkelruimte in Nederland maar beperkt beschikbaar is. De gedane beleggingen in 2012 waren voornamelijk winkelpanden op A-locaties. Ook GDV/PDV-locaties bleken aantrekkelijk onder beleggers, waarbij de kwaliteit en locatie van het vastgoed van belang zijn. Winkelruimte op B- en C-locaties is minder aantrekkelijk door de oplopende leegstand die zich voornamelijk op deze locaties voordoet.⁷

Bron: IPD/Troostwijk Research, bewerking: SVR				
Winkelmarkt	2010	2011	2012	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln)	2.082,1	1.316,9	881,1	↓
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln)	32,2	34,5	21,7	↓
Totaal rendement	7,8%	7,6%	4,2%	↓
Direct rendement	6,2%	6,2%	6,1%	↓
Indirect rendement	1,5%	1,4%	-1,7%	↓
BAR (beste locaties Noord-NL)	5,50-7,50%	5,50-7,50%	5,00-7,00%	↓
BAR (overige locaties Noord-NL)	7,00-9,00%	7,25-9,50%	7,50-10,00%	↑

7.4 RENDEMENTEN OP INCOURANTE LOCATIES STIJGEN OP DE KANTORENMARKT

Het aandeel van buitenlandse beleggers is nog steeds groot. Door deze categorie beleggers werd voor ruim € 500 miljoen in de kantorenmarkt belegd. Hierbij gaat het voornamelijk om moderne nieuwbouwkantoren, met langjarige huurcontracten met stabiele huurders. Huidige kantoorgebruikers maken gebruik van de actuele marktsituatie om van locatie te veranderen of om het type kantoor meer te laten aansluiten bij de eisen van deze tijd. De huidige economische situatie en het ruime aanbod leidt ertoe dat er weinig nieuw wordt gebouwd.⁸

De landelijke kantorenmarkt laat een lichte daling zien in het beleggingsvolume. Een kanttekening die hierbij geplaatst moet worden is de grote transactie aan het begin van 2012. De Chalet Group kocht de High Tech Campus in Eindhoven voor ongeveer € 425 miljoen. Ook de kantoorgebouwen The Rock en Viñoly op de Amsterdamse Zuidas zijn bepalend voor het volume. Zonder deze drie transacties was het volume 60% lager uitgekomen.⁹

Bron: IPD/Troostwijk Research, bewerking: SVR				
Kantorenmarkt	2010	2011	2012	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln)	1.608,0	1.143,3	1.115,0	↓
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln)	16,3	77,1	4,5	↓
Totaal rendement	3,5%	2,2%	-2,7%	↓
Direct rendement	6,6%	7,0%	6,6%	↓
Indirect rendement	-2,9%	-4,6%	-8,8%	↓
BAR (beste locaties Noord-NL)	7,50-9,00%	8,00-9,50%	8,00-9,50%	-
BAR (overige locaties Noord-NL)	9,00-10,75%	9,00-10,75%	9,00-12,00	↑



In Regio Groningen-Assen wordt het beleggingsvolume in 2012 voornamelijk bepaald door de aankoop van het oude kantorencomplex van Wolters-Noordhoff. Dit leegstaand kantorencomplex is in 2012 aangekocht en is getransformeerd tot studenten- en jongerenhuisvesting.

De aanvangsrendementen op de beste locaties zijn stabiel, terwijl op de overige locaties de aanvangsrendementen stijgen. Beleggers geven de voorkeur aan goed verhuurde kantoren in het westen van het land. Op de overige locaties kunnen de geëiste rendementen nog verder oplopen dan de genoemde bandbreedtes.¹⁰

Om herbestemming van kantoren te bevorderen is het voor de markt van belang dat deze gebouwen (verder) worden afgewaardeerd, ondanks het feit dat beleggers de voorkeur lijken te geven aan een relatief hoge waardering. Maar een hoge waardering belemmert transformatie en verkoop. Door een lagere waarde worden de mogelijkheden voor herbestemming groter, gezien de investeringsbereidheid.¹¹

De hoge aanvangsrendementen en het afwaarden dragen bij aan een gezonde kantorenmarkt. Door de oplopende aanvangsrendementen worden rendement en risico weer in verhouding gebracht.¹²

7.5 VRAAG NAAR BEDRIJFSRUIMTE RICHT ZICH OP MODERNE LOGISTIEKE COMPLEXEN

Het beleggingsvolume in Nederland is in 2012 gedaald tot ongeveer € 350 miljoen. Opvallend is de stijging van het beleggingsvolume in Regio Groningen-Assen. Dit komt voornamelijk door één grote transactie in Groningen. Zonder de beleggingstransactie van het Groothandelscentrum aan de Osloweg te Groningen was dit volume ongeveer 75% lager uitgevallen.

Sinds het begin van de economische crisis is de beleggersmarkt voor bedrijfsruimte fors teruggeval- len. Gezien de economische onzekerheid hebben ook de beleggers op deze markt een afwachtende houding aangenomen. De vraag richt zich landelijk voornamelijk op moderne nieuwe, logistieke complexen met stabiele huurders en langjarige huurcontracten. Maar het aanbod voor deze vraag is zeer beperkt.

Ook is de afgelopen jaren het aanvangsrendement sterk opgelopen. Het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt is nog steeds gering. De verwachting is dat sterk verouderd vastgoed ook op deze markt voor hogere aanvangsrendementen aangekocht wordt dan de genoemde bandbreedtes.¹³

Bron: IPD/Troostwijk Research, bewerking: SVR				
Bedrijfsruimtemarkt	2010	2011	2012	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln)	492,2	701,8	349,9	↓
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln)	10	7,5	9,1	↑
Totaal rendement	2,9%	3,3%	1,5%	↓
Direct rendement	7,1%	7,0%	6,5%	↓
Indirect rendement	-3,9%	-3,5%	-4,8%	↓
BAR (beste locaties Noord-NL)	8,50-11,00%	8,75-11,60%	8,75-12,00%	↑
BAR (overige locaties Noord-NL)	9,75-12,50%	9,75-12,50%	9,75-12,50%	-

7.6 VERGELIJKING ANDERE BELEGGINGEN

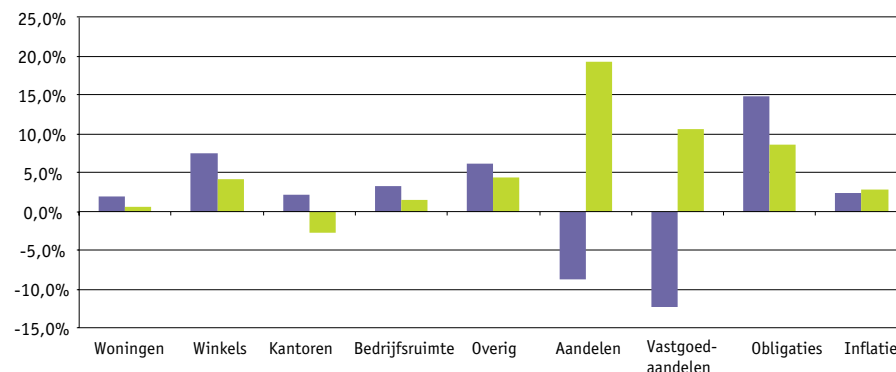
In 2012 is het beleggingsvolume in overig vastgoed toegenomen tot € 669 miljoen; in 2011 was dit volume nog ongeveer € 410 miljoen. In Regio Groningen-Assen is het beleggingsvolume in overig vastgoed licht gedaald tot € 2,3 miljoen.

Bron: IPD/Troostwijk Research, bewerking: SVR				
Overig vastgoed	2010	2011	2012	↑/↓
Beleggingsvolume Nederland (€/mln)	302,1	410,4	669,0	↑
Beleggingsvolume Regio G-A (€/mln)	0,5	2,8	2,3	↓
Totaal rendement	6,8%	6,1%	4,3%	↓
Direct rendement	6,2%	6,4%	6,4%	-
Indirect rendement	0,6%	-0,3%	-2,0%	↑



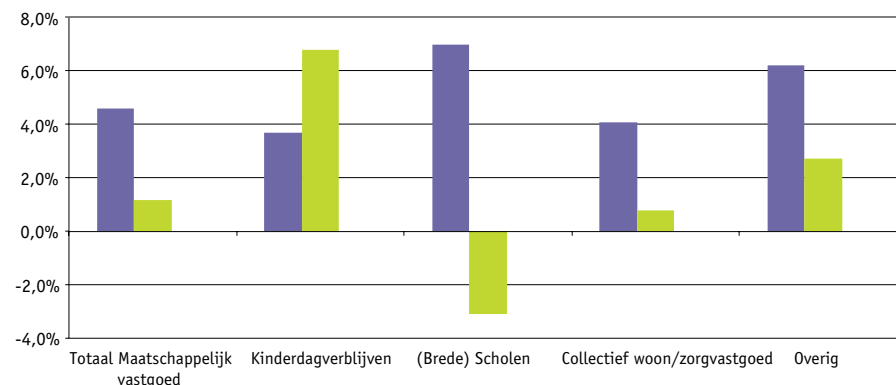
Het totaal rendement op overig vastgoed is gedaald tot 4,3%. Dit is het hoogst totaal rendement dat in 2012 op objecten kon worden behaald.

TOTAAL RENDEMENT PER BELEGGINGSCATEGORIE - Bron: IPD, bewerking SVR



In 2012 behaalde de direct vastgoedbelegger op de winkelmarkt het hoogste totaal rendement, net als in 2011. Het totaal rendement op de kantorenbelegging was in 2012 als enige negatief. Beleggingen in aandelen bleken in 2012 verreweg het meest totaal rendement op te leveren, zoals ook de vastgoedaandelen en obligaties meer rendement opleverden dan een belegging in direct vastgoed.

TOTAAL RENDEMENT PER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED - Bron: IPD, bewerking SVR



Maatschappelijk vastgoed, waar ook kinderdagverblijven en zorgvastgoed toe behoren, heeft in Noord-Nederland het hoogste direct rendement behaald met 3,7%. In de noordelijke Randstad was het direct rendement het laagst met 3,0%. Het totaal rendement op kinderdagverblijven was onder het maatschappelijk vastgoed het grootst, met 6,8%. Op (brede) scholen was het totaal rendement het laagst, wat mede komt door het sterk negatieve indirect rendement van -8,7%.¹⁴

7.7 KANSEN

De vooruitzichten voor 2013 zijn ongunstig. Op de vastgoedmarkt is nog steeds sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Er is vooral vraag naar modern nieuw vastgoed, terwijl het aanbod voornamelijk bestaat uit verouderde objecten die niet meer voldoen aan de eisen. Op zowel de winkel- als kantorenmarkt ontstaat er een grote tweedeling tussen de goede locaties en de minder gunstige locaties. Verwacht wordt dat de leegstand op de kantorenmarkt nog verder zal oplopen, als gevolg van de veranderende vraag (nieuwbouw en minder meters). Toch bieden de huidige ontwikkelingen ook voldoende kansen.¹⁵

7.7.1 BELEGGER GËINTERESSEERD IN WONINGBEZIT CORPORATIES

Beleggers tonen interesse in de aankoop van woningen in het bezit van corporaties, die als gevolg van de aangekondigde verhuurderheffing gedwongen zijn om bezit te verkopen. De verhuurderheffing zal voor de corporaties betekenen dat er bezuinigd moet worden. Gevolg hiervan is dat nieuwbouwprojecten worden geannuleerd en er bezuinigd wordt op de bedrijfslasten. Door een deel van het bezit te verkopen aan een belegger ontstaan er voor de woningcorporaties mogelijkheden om nieuwe investeringen te doen. Belangrijke voorwaarde is dat ontwikkelaars en gemeenten bereid zijn om hun grondprijzen aan te passen om het middeldure huursegment te realiseren, ondanks dat zij deze nu misschien met verlies moeten verkopen.¹⁶

Ook liggen er kansen op de woningmarkt zonder dat hierbij het corporatiebezit wordt opgekocht. De toename van het aantal kleinere huishoudens en de vergrijzing bieden kansen voor de belegger. Er zijn onvoldoende studenten- en starterswoningen en ouderenhuusvesting. Een woningbelegging blijft nog altijd een veilige beleggingsvorm, zeker waar het gaat om huurwoningen gezien de bestaande tekorten.¹⁷ Het leegstandsrisico is klein, met uitzondering van de krimpgebieden, waardoor er een gezonde kasstroom ontstaat.¹⁸ Het is bovendien mogelijk dat de huuropbrengsten nog kunnen stijgen in gebieden met een tekort.¹⁹

7.7.2 STATIONSLOCATIES BIEDEN MOGELIJKHEDEN

De centrale stationslocaties worden gekenmerkt door een lage aanbod en opname ratio. Als op deze locaties (gedeeltelijke) leegstand dreigt, is dit een interessante beleggingscategorie. In Regio Groningen-Assen is het kantoorgebouw van GasTerra hier een goed voorbeeld van (zie ook paragraaf 5.4.1).



Naast het Hoofdstation in Groningen heeft dit kantoor tijdelijk leeggestaan. Om de courantheid te bevorderen is het kantoorgebouw volledig verduurzaamd. De forse investering was mede mogelijk doordat de belegger was verzekerd van lange, constante huurinkomsten.

7.7.3 WINKELMARKT BLIJFT VOOR BELEGGER

AANTREKKELIJK

De komende jaren zullen consumentenbestedingen onder druk blijven staan als gevolg van de dalende koopkracht. Voor retailers neemt de concurrentie tussen de fysieke winkel en online verkoopkanalen toe. Ook de toetreding van vernieuwende internationale retailers zorgt voor extra concurrentie.²⁰ Maar de vraag naar logistiek vastgoed zal als gevolg van toenemende online winkelmogelijkheden toenemen.

Waar op B- en C-locaties de leegstand toeneemt, blijven A-locaties aantrekkelijk. De leegstand op deze locaties is vrijwel nihil. Op de A1-locaties kan groei gerealiseerd worden die boven de inflatie ligt.²¹ Toch bieden de aanloopstraten ook kansen voor de vastgoedbelegger. De Oosterstraat in Groningen kan hier een voorbeeld voor zijn. Een straat als deze biedt uitstekende mogelijkheden om te thematiseren. Er is relatief veel leegstand en dit biedt de mogelijkheid om vernieuwende winkels te openen.

De nadruk komt op de winkelmarkt steeds meer te liggen op de beleving en het verblijfsklimaat en ook hier liggen kansen. Vooral locaties die zich kunnen onderscheiden op sfeer en uniciteit kunnen aan deze wens van consumenten voldoen, zoals de stadskernen, exclusieve winkelcentra en gebieden of straten met veel karaktervolle winkelpanden.²²

7.7.4 INCENTIVES KRIJGEN ANDERE FUNCTIE IN CONTRACT

Incentives geven verhuurders de mogelijkheid om op grond van prijs te concurreren, als onderhandelingsruimte met de huurder. In het verleden werden de incentives voornamelijk gebruikt als een soort 'lokkertje' op korte termijn om potentiële huurders over te halen. Tegenwoordig heeft de huurder niet alleen voordeel bij het aangaan van het huurcontract, maar worden gedurende de hele contractduur of pas tegen het eind voordelen geboden. Het voordeel voor de eigenaar is dat deze de zekerheid krijgt van constante cashflows. Dit draagt bij aan een positieve waarde en de financierbaarheid van het onderliggend vastgoed. Door zo gebruik te maken van incentives wordt uiteindelijk versnelde leegstand tegengegaan en worden vroegtijdige verhuisbewegingen voorkomen.²³

7.7.5 ZORGVASTGOED AANTREKKELIJK

Er wordt nog maar door weinig beleggers geïnvesteerd in zorgvastgoed. Maar gezien het feit dat de huidige bevolking ouder wordt en meer zorg nodig zal hebben is het interessant om in dit type vastgoed te investeren. Tot op heden heeft de zorgsector zijn vastgoed hoofdzakelijk zelf in eigendom. Samenwerking tussen beleggers en zorginstellingen zal in de toekomst vaker voorkomen. Belangrijk aspect hierbij is dat de investering ook na twintig jaar voldoende rendement oplevert. Waar in de andere sectoren locatie- en objectkwaliteiten een bepalende rol spelen is dit bij zorgvastgoed minder van belang. De gerealiseerde rendementen binnen het zorgvastgoed liggen nu tussen de 6% en 7%. Dit relatief hoge rendement wordt voornamelijk veroorzaakt door het kunnen permitteren van een hoge huur door zorginstellingen en –aanbieders.²⁴

Naast het grootschalige zorgvastgoed kunnen ook kleinere particuliere behandelcentra (privéklinieken) interessant zijn, net als de kleine verpleegcentra. Deze zijn beide vaak gericht op het hogere segment, waarbij geboden kwaliteit en locatie wél van belang zijn.²⁵

¹ Troostwijk Research (2013), database beleggingsmarkt, geraadpleegd op 24 april 2013 / ² Troostwijk Research (2013), database beleggingsmarkt, geraadpleegd op 24 april 2013 / ³ ROZ/IPD (2013), Positief totaal rendement voor Nederlands vastgoed in 2012, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.ipd.com / ⁴ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen beleggingsmarkt 2012, geraadpleegd op 24 april 2013 / ⁵ ROZ/IPD (2013), Direct rendement van Nederlands vastgoed op hoogste niveau in 2012, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.ipd.com / ⁶ Vastgoedmarkt (2013), Geen gezondere belegging dan een huurwoning, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.vastgoedmarkt.nl / ⁷ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen beleggingsmarkt 2012, geraadpleegd op 24 april 2013 / ⁸ ING (2013), Het financieringsbeleid van Nederlandse particuliere vastgoedbeleggers in 2012, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.ing.com / ⁹ Jones Lang LaSalle (2013), Dutch Capital Markets Outlook 2013, geraadpleegd op 25 april 2013 via www.joneslanglasalle.nl / ¹⁰ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen beleggingsmarkt 2012, geraadpleegd op 24 april 2013 / ¹¹ Planbureau voor de Leef-omgeving (2013), Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten, geraadpleegd op 25 april 2013 via www.pbl.nl / ¹² Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2013), Beleggingsnota 2013-2015 vastgoed en hypotheek, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.syntrusachmea.com / ¹³ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen beleggingsmarkt 2012, geraadpleegd op 24 april 2013 / ¹⁴ ROZ/IPD (2013), Direct rendement van Nederlands vastgoed op hoogste niveau in 2012, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.ipd.com / ¹⁵ Troostwijk Research (2013), Ontwikkelingen beleggingsmarkt 2012, geraadpleegd op 24 april 2013 / ¹⁶ Capital Value (2013), In 2013 ca. 2 miljard euro beschikbaar voor aankoop huurwoningen, geraadpleegd op 23 april 2013 via www.capitalvalue.nl / ¹⁷ Vastgoedmarkt (2013), Geen gezondere belegging dan een huurwoning, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.vastgoedmarkt.nl / ¹⁸ Jones Lang LaSalle (2013), Dutch Capital Markets Outlook 2013, geraadpleegd op 25 april 2013 via www.joneslanglasalle.nl / ¹⁹ PropertyNL Magazine nr. 2 – 15 februari 2013, Er hangt € 2 mrd boven huurwoningmarkt, geraadpleegd op 29 april 2013 / ²⁰ Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2013), Beleggingsnota 2013-2015 vastgoed en hypotheek, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.syntrusachmea.com / ²¹ Jones Lang LaSalle (2013), Dutch Capital Markets Outlook 2013, geraadpleegd op 25 april 2013 via www.joneslanglasalle.nl / ²² Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2013), Beleggingsnota 2013-2015 vastgoed en hypotheek, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.syntrusachmea.com / ²³ FGH Bank (2013), Trends in de vastgoedbeleggingsmarkt, geraadpleegd op 25 april 2013 via www.fgh.nl / ²⁴ Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2013), Beleggingsnota 2013-2015 vastgoed en hypotheek, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.syntrusachmea.com / ²⁵ Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2013), Beleggingsnota 2013-2015 vastgoed en hypotheek, geraadpleegd op 29 april 2013 via www.syntrusachmea.com



Professionalisering maatschappelijk vastgoedmanagement bij gemeenten

De belangrijkste trend waar het gaat om maatschappelijk vastgoedmanagement bij gemeenten is het streven naar professionalisering en kostenreductie. Met maatschappelijk vastgoed wordt over het algemeen vastgoed aangeduid dat wordt gebruikt om een maatschappelijke (publieke) functie te huisvesten: onderwijs, sport, cultuur, zorg, religie, welzijn en overheidsorganisaties. Een derde van dit soort vastgoed is in eigendom bij overheden en dan voornamelijk bij gemeenten. Andere eigenaren van maatschappelijk vastgoed kunnen bijvoorbeeld zorg- of onderwijsinstellingen en woningcorporaties zijn.¹



BAROMETER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Al sinds 2008 wordt met de Barometer Maatschappelijk Vastgoed een landelijk, jaarlijks terugkerend onderzoek uitgevoerd naar de trends en ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Uit het laatste onderzoek kwam naar voren: toename van gemeentelijke kerntaken, centralisatie organisatie maatschappelijk vastgoed, kostenreductie, zoeken van samenwerking en tevredenheid van gebruikers wordt vaker gemeten.

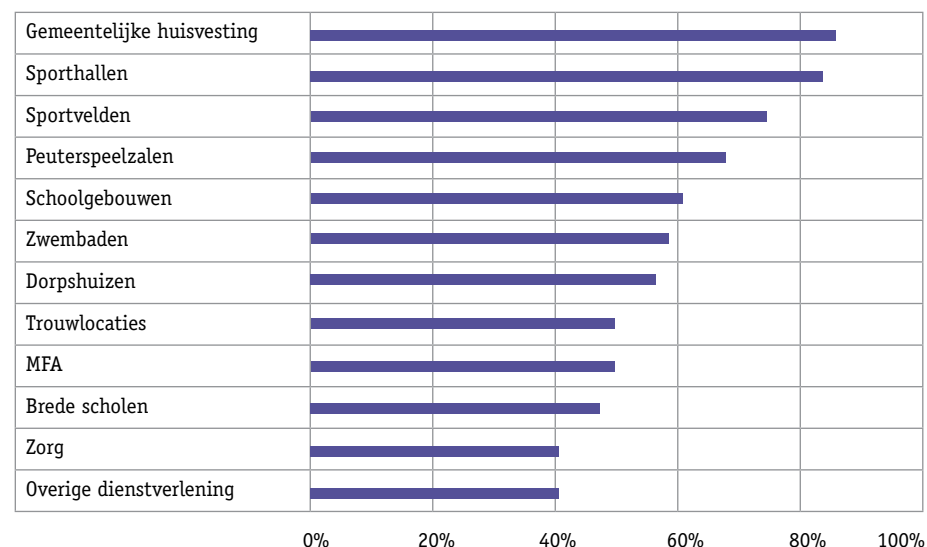
Uit onderzoeken door Noorderruimte, één van de kenniscentra van de Hanzehogeschool, is gebleken dat een bedrijfseconomisch perspectief ten aanzien van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed steeds meer bepalend wordt en dat er professionaliteit wordt gevraagd bij het beheren van dit vastgoed.² Daarnaast is er een duidelijke behoefte aan kennis en kennisuitwisseling op het gebied van maatschappelijk vastgoed.³

FIGUUR 1: TRENDS IN ACTUALITEIT VAN BELEIDSTHEMA'S ⁴					
Actualiteit van beleidsthema's	2008	2009	2010	2011	2012
Kostenreductie	72%	86%	88%	91%	90%
Ontwikkeling van integraal accommodatiebeleid	65%	74%	72%	63%	87%
Verbetering kwaliteit van beheer	-	-	-	68%	77%
Opbrengstverhoging	44%	70%	75%	67%	73%
Verhoging van de tevredenheid van gebruikers	-	-	65%	56%	63%
Het uitbesteden van taken	79%	79%	67%	47%	63%
MFA-vorming	70%	84%	72%	70%	63%
Samenwerking met andere gemeenten	54%	62%	50%	60%	60%
Scheiding subsidie huisvestingslasten - exploitatielasten	-	-	-	56%	60%
Integratie van taken binnen de gemeente	60%	76%	67%	54%	57%
Handhaving voorzieningenniveau in buurten en wijken	-	-	-	60%	55%
Handhaving voorzieningenniveau in kleine kernen	53%	81%	75%	56%	50%
Fysieke clustering cultuurfuncties				39%	34%

SPORT- EN ONDERWIJSACCOMMODATIES GROOTSTE AANDEEL

Het grootste aandeel in de vastgoedportefeuille van gemeenten vormen de sport- en onderwijsaccommodaties.

FIGUUR 2: VERDELING MAATSCHAPPELIJK VASTGOED OVER BELEIDSVELDEN (44 GEMEENTEN)

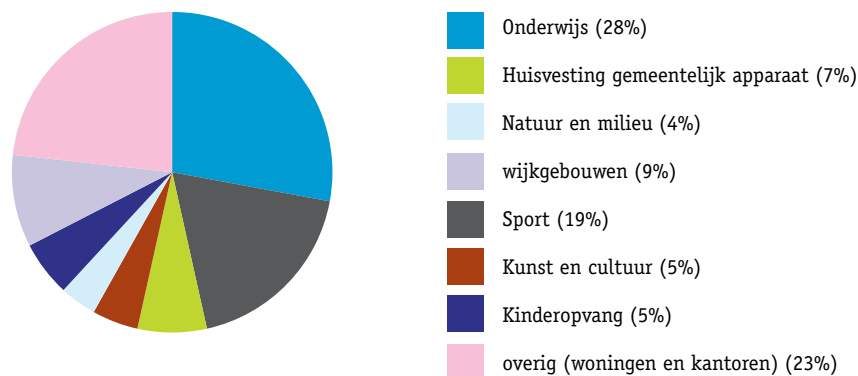


VASTGOEDPORTEFEUILLE ASSEN ALS ÉÉN VAN DE REGIOGEMEENTEN

In Regio Groningen-Assen hebben de gemeenten Assen, Leek, Hogeveen-Sappemeer, Slochteren en Tynaarlo hun vastgoed duidelijk in kaart gebracht. Groningen en Zuidhorn hebben dit inmiddels voor een deel gedaan. In Assen omvat dit circa 220 objecten met een verzekerde waarde van circa 300 miljoen euro. De verdeling over verschillende soorten vastgoed is weergegeven in figuur 3.



FIGUUR 3: OVERZICHT VASTGOEDBEZIT GEMEENTE ASSEN



ACCOMMODATIEBELEID VERSCHILT PER GEMEENTE

In de regio hebben de gemeenten Groningen, Leek, Hogeveen-Sappemeer, Slochteren en Tynaarlo een uitgesproken accommodatiebeleid, waarin de visie en ambitie ten aanzien van accommodaties vastgelegd is. De gemeenten Assen en Zuidhorn hebben dit nog niet, maar hebben wel de wens om dergelijk beleid te maken. De aanpak verschilt per gemeente, maar de rode draad is wel helder: de grootste trend is het professionaliseren van de vastgoedportefeuille.

PROFESSIONALISERING

Bij het professionaliseren van het maatschappelijk vastgoedmanagement moet aandacht besteed worden aan de volgende aspecten.

Samenwerken

Er is een trend gaande om samen te werken met andere gemeenten, commerciële partijen, verenigingen en stichtingen etc.^{5 6} Samenwerking biedt voordelen op het gebied van kennisdeling, strategische belangen, kostenreductie en risicodeling. Een voorbeeld is de samenwerking tussen de gemeenten Hogeveen-Sappemeer en Slochteren.

Herstructurering van gemeentelijke afdelingen

Het gemeentelijk vastgoed is bij veel gemeenten verspreid over de verschillende beleidsafdelingen. Door een centrale vastgoedafdeling te realiseren kan al het gemeentelijk vastgoed in beeld worden gehouden. Bij de gemeenten Zuidhorn en Groningen speelt dit bijvoorbeeld.

Kerntakendiscussie

De vraag is of het onderhouden van gebouwen als kerntaak van de gemeenten wordt gezien of dat zij dit wil uitbesteden. Er zal een afweging gemaakt moeten worden welke taken door de gemeente zelf zullen worden uitgevoerd en welke taken kunnen worden uitbesteed.⁷

Managen van de vastgoedobjecten

Gemeenten zijn bezig met het invoeren van management- en data-informatiesystemen voor de vastgoedportefeuille.⁸ Een voorwaarde hiervoor is wel dat de vastgoedobjecten in kaart moeten zijn gebracht. Vanuit een accommodatiebeleid en een vastgoedvisie zijn dan met een management- en data-informatiesysteem conclusies en besluiten te nemen en werkzaamheden te coördineren ten aanzien van de vastgoedportefeuille.

Beheersing van de exploitatiekosten

Gemeenten zijn zich ervan bewust dat zij kosten met betrekking tot de exploitatie kunnen drukken. Daarvoor is het in ieder geval nodig om inzicht te hebben in de opbouw van de vastgoedportefeuille, de verhouding tussen kosten en opbrengsten van concrete gebouwen en eventuele subsidies die aan gebruikers worden verstrekt.

KOSTENREDUCTIE STEEDS BELANGRIJKER

De gemeenten in Regio Groningen-Assen zien allemaal het belang van beleid ten aanzien van maatschappelijk vastgoed en zijn op diverse manieren en op verschillende niveaus bezig om dergelijk beleid vorm te geven. Net als het landelijke beeld speelt ook bij de gemeenten in de regio het aspect kostenreductie een steeds belangrijker rol in de stappen die men maakt als het gaat om vastgoedmanagement.

¹ Veuger, J. et al (2012), Barometer maatschappelijk vastgoed. Visie en onderzoeken. Kenniscentrum NoorderRuimte, Hanzehogeschool Groningen. Assen: Van Gorcum. / ² Veuger, J. (2013), Maatschappelijk vastgoed veel bedrijfskundiger aanvliegen. Interview in Building Business, jrg. 15, nr. 2, p. 42-43. Amsterdam: Building Business. / ³ Veuger, J. & A. Tjeerdsma (2012), Regionale samenwerking voor beter beheer maatschappelijk vastgoed. Barometer Maatschappelijk vastgoed 2012. In: Vastgoedmarkt, oktober 2012, jrg. 39, p. 68-69. Den Haag: Sdu uitgevers. / ⁴ Veuger, J. et al (2012), Barometer maatschappelijk vastgoed. Visie en onderzoeken. Kenniscentrum NoorderRuimte, Hanzehogeschool Groningen. Assen: Van Gorcum. / ⁵ Veuger, J. & A. Tjeerdsma (2011), Gemeenten zien in corporatie partner voor beheer vastgoed. In: Vastgoedmarkt, september, p. 36-37. Den Haag: Sdu uitgevers. / ⁶ Veuger, J. & A. Tjeerdsma (2012), Regionale samenwerking voor beter beheer maatschappelijk vastgoed. Barometer Maatschappelijk vastgoed 2012. In: Vastgoedmarkt, oktober 2012, jrg. 39, p. 68-69. Den Haag: Sdu uitgevers. / ⁷ Veuger, J. (2012a), Wel of niet overdragen? Blijf zakelijk. Interview in: Vitale Stad, jrg. 2012, nr. 3, p. 6-7. Amersfoort: Elba. / ⁸ Veuger, J. (2012b), Gemeentelijk Vastgoed: raak de regio niet kwijt. In: Vitale Stad, jrg. 2012, nr. 29, p.48. Amersfoort: Elba.



Prijsvraag herbestemming Reitemakersrijge 13: een bron van inspiratie

Reitemakersrijge 13: nu nog een leegstaand kantoorpand in het hart van Groningen. Maar wellicht gaat het pand een gouden toekomst tegemoet als résidence Het Hof. Een complex waar vitale senioren geheel naar wens hun koop- of huurappartement kunnen indelen en waar de bewoners op het gebied van gezondheid en welzijn volledig ontzorgd worden. Met dit concept won BABE de prijsvraag van stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen. BABE bleef hiermee de beide andere genomineerde concepten voor: 't Hof, een plek waar jonge mensen wonen en samen werken en elkaar te midden van kunst ontmoeten, en de dynamische thuisbasis van de MOKKA, de Mondige Oudere KapitaalKrachtig en Actief. Kortom, aan inspiratie geen gebrek voor herbestemming van het omvangrijke voormalige KPN-kantoor.



Kansen zien en benutten is het thema van het Vastgoed Symposium 2013. Een creatieve houding van vastgoedprofessionals is nodig om de uitdagingen te zien en kansen te creëren. Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen|Assen daagde daarom iedereen uit die zich aangesproken voelde: bedenk een creatief en economisch haalbaar concept voor de herbestemming van Reitemakersrijke 13 in Groningen. De opdracht was fictief, doel was om de creativiteit te prikkelen en inspiratie op te doen voor kansrijke concepten. De hoop is dat eigenaren geïnspireerd raken en hierdoor kansen zien om dit soort panden een tweede leven te bieden.

9 INZENDINGEN, 3 PITCHES

De herontwikkeling van een omvangrijk kantoorpand op een mooie locatie zal in elk geval niet stranden op een gebrek aan ideeën. Nadat de inschrijving in maart dit jaar open ging, meldden zich in korte tijd maar liefst 15 gegadigden aan, wat uiteindelijk leidde tot 9 uitgewerkte plannen. Een bijzondere prestatie van de deelnemers, die maar een dikke maand hadden om hun plannen uit te werken. Elk van de 9 inzendingen blonk uit in creativiteit, de variatie was enorm en de kwaliteit uitzonderlijk hoog. De jury had er dan ook een zware dobber aan om te komen tot de selectie van drie inzenders die hun concept mochten 'pitchen' op 26 april in de Mediacentrale in Groningen. Achtereenvolgens waren dat Het Hof, 't Hof – toeval – en de MOKKA Modus.



WINNAAR HET HOF DOOR BABE:

OPTIMALE EN ZORGELOZE KEUZEVRIJHEID

BABE is net als de andere twee genomineerden een gelegenheidsformatie. Sjoerd Betten, Annette Barelds en Menno Hartsema werken alle drie als zelfstandige; Sjoerd en Annette zijn architect, Menno is bouwkostenskundige. Zij pitchten Het Hof, een fantastische woonresidentie voor senioren. Voor studenten en jonge gezinnen wordt al veel ontwikkeld, aldus BABE. Wat mist zijn appartementen voor ouderen die terug willen naar de bruisende binnenstad en daar willen wonen en leven, van alle gemakken voorzien en volledig ontzorgd. Het Hof voorziet daarin en biedt haar bewoners optimale keuzevrijheid, in grootte van de appartementen, in indeling van de appartementen middels CPO en in diverse woonmilieus. Ook de eigendomstypen zijn optimaal flexibel; huur, koop en time-sharing is allemaal mogelijk. Commerciële functies op de begane grond en een eigen kostendekkende duurzame energievoorziening dragen bij aan de ontzorging. Het Hof geeft ook een impuls aan dit deel van de binnenstad. Onder meer een terras en een nieuw hofje op de binnenplaats met een doorgang naar de Schuitemakersstraat, beide publiekelijk toegankelijk, verbinden de rust van de résidence met de gezellige hectiek van de omgeving.



STUDENTENCOLLECTIEF MET 'T HOF:

LUW IN DE STAD EN MIDDEN IN DE DRUKTE

Als tweede pitch was een studentencollectief aan de beurt, bestaande uit Erik Verkampen, Anne Piek, Zahra Rajaei en Joyce Jellema-Algra. Zij presenteerden 't Hof; where business meets arts, waar wonen, werken en kunst elkaar inspireren. De doelgroep zijn jonge mensen die in een stedelijke omgeving willen wonen, werken en leven, maar ook de rust en ruimte op prijs stellen die de locatie biedt: luw in de stad en midden in de drukte, met alle voorzieningen voorhanden en in een omgeving die 24/7 bruist van activiteiten. In 't Hof komen als het ware de linker- en rechter hersenhelft bij elkaar, zo toonden de studenten in hun pitch: werken en kunst gaan hier integraal samen en inspireren elkaar. Heel creatief was hun idee voor een open office, waarvoor de gebruikers betalen met sociaal kapitaal, in de vorm van diverse diensten en producten. 't Hof biedt ook privékantoorruimte en conferentieruimtes, waarvoor met economisch kapitaal betaald wordt. Kunst beperkt zich niet tot een enkele ruimte, maar vult het hele pand. Wonen is vooral geconcentreerd aan de kant van de Schuitemakersstraat, waar ramen en balkons de verbinding maken met de omgeving. Boven is een openbaar restaurant waar iedereen elkaar kan ontmoeten en genieten van het uitzicht. Ook de binnenplaats is een publieke ruimte, waar een ruime entree de bezoekers en bewoners uitnodigt binnen te komen in 't Hof: where business meets arts en daadwerkelijk middenin de drukte en toch luw in de stad, hét kenmerk van deze locatie.



MOKKA MODUS: BELOFTE VOOR DE TOEKOMST

Na de YUP (Young Urban Professional) en de DINK (double income no kids) is er nu de MOKKA: de Mondige Oudere KapitaalKrachtig en Actief. De MOKKA werd geïntroduceerd door Wildverband, vijf vastgoedprofessionals te weten Sjoukje Venema, Hennie Smit, Monique Grijseels, Nicole Lagarde en Mirjam Jansen.

Hun pitch was zeer dynamisch, wat prima past bij de doelgroep. De 50-plusser van nu wil geen bingo-middagen met bloemkool-luchtjes, geen wassen en watergolven, maar staat juist midden in de maatschappij en woont van alle gemakken voorzien. De Mokka modus richt zich op de jonge senior die plezier en beleving centraal stelt en die bewust kiest voor de binnenstedelijke dynamiek. Het pand biedt naast wonen alles waar een MOKKA waarde aan hecht: puur eten, lekker shoppen, health en wellness en een prettig buitenklimaat. Helpende Handen biedt zowel bewoners als buurtgenoten de mogelijkheid van elkaars expertise te profiteren. Ook fysiek maakt het pand verbinding met de buurt. Met een poort aan de Schuitemakersstraat is een nieuwe looproute gecreëerd van de kop van het Zuiderdiep richting de Westerhaven. Met het winkel aanbod in de A-straat en omgeving krijgt dit gebied een impuls gericht op de kapitaalkrachtige 50-plusser, als even- of tegenwicht voor andere delen van de binnenstad waar de nadruk meer en vooral op jongeren ligt. De pitch eindigde met opnames van ambassadeurs die elk vanuit hun eigen expertise het concept aanprezen. Ouderen hebben geld over voor kwaliteit van leven, nu nog een investeerder die dat ook heeft, zo sloot Wildverband haar pitch af.



HET OORDEEL VAN DE JURY

De drie pitches waren van hoog niveau en de aanwezigen in de zaal bleven zeer geboid. Na afloop van de pitches, terwijl de jury zich terugtrok voor beraad, ontspon zich in Bites, het café-restaurant in de Mediacentrale, een levendige discussie over de drie concepten. De uitslag van het juryberaad werd ingeleid door wethouder Joost van Keulen, die zich verrast toonde door de hoge kwaliteit en benadrukte hoe actueel het thema van herbestemming is. De voorzitter van de jury Herman Wentzel bedankte vervolgens alle inzenders voor hun tijd en energie en roemde de grote prestatie die alle inzenders hadden geleverd.

“Onder druk komen inderdaad goede dingen tot stand”, aldus de voorzitter. Maar er moest een keuze worden gemaakt. De inzending die er voor de jury uitsprong in termen van compleetheid en haalbaarheid was de inzending van BABE. Met hulde!

DE PRIJSVRAAG EN DE VAKJURY

Aan de Reitemakersrijke 13 in Groningen staat het voormalig KPN kantoorgebouw. Het gebouw is gesitueerd tussen Reitemakersrijke en de Schuitemakersstraat en ligt op een steenworp afstand van het A-Kerkhof (Der Aa-kerk). Het gebied rondom het A-Kerkhof is een hoogwaardig winkelgebied in het centrum. Het gebouw bestaat uit meerdere gebouwen met verschillende bouwlagen en heeft een totaal oppervlakte van ca. 8770 m² BVO. Dit is inclusief de kelder onder het gebouw. De kadastrale oppervlakte van het



perceel is 27.41 are. Het omvangrijke gebouw heeft jarenlang gefungeerd als telefooncentrale voor de PTT in Groningen en is deels nog in gebruik als callcenter.

De vakjury bestond uit Tim Vermeend MSc. Arch., architect Urban Climate Architects, Roel Drenth MSc RE MRICS, Taxateur O.Z. FGH Bank N.V., Dorothea van der Meulen, Dean / directeur Academie Minerva Hanzehogeschool Groningen, Julia Finkelsztajn MSc, Programmamanager Maatschappij & Markt bij Lefier en Herman Wentzel MRICS RT, Directeur Troostwijk Taxaties Regio-Noord.

HAUSSE AAN IDEEËN

Niet alleen de kwaliteit, ook de variatie van de thema's van de inzendingen was groot. Een woonzorgcomplex gecombineerd met opleidingen, een kantorenconcept met flexibele werkplekken, een volledig duurzaam kantoor met flexibele vloeren en wanden, maar ook een City Spa en zelfs een luxe rosse boulevard behoorden tot de vele ideeën die de organisatie mocht ontvangen. Het toont nog eens aan hoeveel creativiteit en expertise er is in de wereld van vastgoed. Het is een mooie taak van eigenaren om daarvan gebruik te maken en deze bron van inspiratie ook echt aan te boren.



Winnaar BABE ontvangt de prijs uit handen van wethouder Joost van Keulen



Bestuur Stichting Vastgoedrapportage Regio Groningen-Assen



Voorzitter

ing. R.K. (Ralph) Steenbergen MRE

Directeur-eigenaar NESK

Penningmeester

Mr. J.J. (Jaap-Jan) Plas

Notaris sectie Vastgoed bij Trip Advocaten & Notarissen

Bestuursleden

ing. J. (Julia) Finkielsztajn MSc

Programmamanager Maatschappij & Markt bij Lefier

G. (Geerlinde) Rutgers

Vastgoedmanager Xettel-Waarborg Vastgoed

drs. H. (Hero) Havenga de Poel

Programmasecretaris regionale bedrijventerreinen bij Regio Groningen-Assen

J.G. (Jan Gerard) Hoendervanger MSc

Lecturer Hanzehogeschool Groningen

Herman G.M. Wentzel MRICS RT

Regiodirecteur Noord-Nederland, Troostwijk Taxaties B.V.



BEGRIPPENLIJST

Aanbod

Vastgoed dat tussen 01-01-2012 en 31-12-2012 werd aangeboden voor verkoop of verhuur.

Aanbod en opname bedrijfsruimte

Voor het bepalen van het aanbod en de opnamecijfers met betrekking tot bedrijfsruimten zijn alle ruimtes vanaf 500 m² meegenomen.

Aanbod en opname kantoren

Voor het bepalen van het aanbod en de opnamecijfers met betrekking tot kantoren zijn alle ruimtes vanaf 200 m² meegenomen. Vanaf 2013 is de metrage onder 200 m² apart meegenomen.

Bedrijfsruimtemarkt

Markt voor ruimtes of vastgoedobjecten die voor meer dan 67% bestemd zijn voor een werkgemeenschap waarin het accent ligt op veredelen, bewerken, opslag en distributie van goederen.

Bedrijventerreinenmarkt

Markt voor vastgoed dat, volgens het geldende bestemmingsplan, bestemd is voor het gebundeld gebruik door bedrijven, inclusief zeehaventerreinen. Hierbij valt te denken aan: fabrieken, haventerreinen, veilingen, tentoonstellingsterreinen, veemarkten, groothandelscomplexen, opslagterreinen en garages.

Bruto aanvangsrendement

Begrip om de marktwaarde en kwaliteit van een object uit te drukken en kan worden bepaald door de huuropbrengsten bij aanvang van het contract te delen door de verwervingskosten.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Wonen (CPO)

Er is sprake van een CPO wanneer een groep burgers de handen ineen slaat om samen een bouwproject te ontwikkelen zonder enig winstoogmerk. Het collectief maakt gezamenlijk de plannen,

organiseert de bouw en woont uiteindelijk ook samen. Iedereen heeft hierbij zijn eigen huis en mogelijk zijn een aantal gezamenlijke voorzieningen gerealiseerd.

Direct rendement

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

Indirect rendement

Rendement op vastgoed op basis van waardevermeerdering.

Infrastructuur

Het geheel van alle noodzakelijke voorzieningen op het gebied van transport en communicatie zoals autowegen, spoorwegen, waterwegen, havens, vliegvelden, elektrische installaties & kabels.

Kantorenmarkt

Markt voor ruimtes of vastgoedobjecten die voor meer dan vijfenzeventig procent bestemd zijn voor een werkgemeenschap waarin het accent ligt op hoofdarbeid en de daarvoor benodigde activiteiten.

Leegstand

Niet in gebruik zijnde objecten bij zowel eigenaar als huurder.

Maatschappelijk vastgoed

Het type vastgoed dat nodig is voor alle voorzieningen en activiteiten die voor leefbare en vitale wijken en buurten noodzakelijk is.

Nieuwbouw

Vervaardigde nieuwbouwprojecten die voor het eerst hun intrede doen binnen de desbetreffende markt.

Opname

Vastgoed dat tussen 01-01-2012 en 31-12-2012 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies.

Regio Groningen-Assen

De deelnemers aan Regio Groningen-Assen zijn de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn.

Structureel aanbod

Vastgoed dat gedurende een periode van minimaal drie jaar continu in aanbod heeft gestaan zonder tussentijds in gebruik te zijn geweest.

Totaal rendement

De som van directe en indirecte rendementen op vastgoed.

Voorraad

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt als leegstaande vierkante meters samen.

Woningmarkt

Markt voor woonruimte, waarbij onder woonruimte wordt verstaan een bebouw vastgoedobject inclusief aanhorigheden, dat voor permanente bewoning in gebruik kan worden genomen.

Winkelmarkt

Markt voor vastgoedobjecten die geheel of gedeeltelijk voor publiek toegankelijk zijn en waarvandaan goederen en diensten aan particulieren worden verkocht en geleverd.

WWW.VASTGOEDRAPPORT.NL

Founders



Regio Groningen-Assen
STEDELIJK NETWERK

TROOSTWIJK

Sponsors



bouwfonds
ontwikkeling

TRIP
ADVO
CATE
N & N
OTAR
ISSEN



Ballast Nedam

Bouw



VISSER VASTGOED



Hanzehogeschool Groningen



Rabobank



GRONINGEN SEAPORTS



FGHbank
DE VASTGOEDBANK



fresh
TV



GRONINGEN AIRPORT EELDE



ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do



wildsea



kadaster



SHORT STAY SUITES & APARTMENTS



heijmans